

Brf Russin 3

Årsredovisning 2024

Brf Russin 3

Org.nr: 769638-1164

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13



Styrelsen för Brf Russin 3, organisationsnummer 769638-1164, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, och om gällande, mark åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Stockholm kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019.

Ekonomisk plan registrerades år 2021.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2022.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

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

Försäkring

Trygg Hansa

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-26.

Styrelse

Ordförande	Simon Brattmyhr
Ledamot	Johan Gustafsson
Ledamot	Ronja Larsson Rannikko
Ledamot	Tina Lazic
Suppleant	Kent Nordström
Suppleant	Simon Liljenberg

Revisor

Extern	Joakim Häll
	Kungsbron Borevision
Suppleant	William Lindström
	Kungsbron Borevision

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Mjölsäcken 3

Föreningens adresser:

Russinvägen 3

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	46	1 633
Summa	46	1 633

Totalt antal bostadslägenheter: 46

Underhållsplan

Föreningen har i dagsläget ingen underhållsplan.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott
Teknisk Förvaltning	Delagott

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under sommaren genomfördes garantibesiktningen. Åtgärderna från byggherren har pågått under senhösten och genom vintern. De invändiga åtgärderna är i stort sett klara och de utvändiga väntas påbörja under våren 2025. Styrelsen beslöt att höja avgiften med 5 procent från årsskiftet 2024/2025 med främsta anledningen att föreningen börjat amortera sitt lån.

Medlemsinformation

59 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 6 överlåtelse skett.
8 medlemmar har utträtt ur föreningen.
7 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 58

46 bostadsrätter

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 143	1 902	691	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 346	- 530	- 305	0
Soliditet ¹ , %	82	82	82	12
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	91	92		
Räntekänslighet	9	11		
Föreningen, kr				
Skuld/kvm totalyta	11 079	11 079	11 079	
Energikostnad/ kvm totalyta	293	285		
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 198	1 090		
Sparande/kvm totalyta	98	-21		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är ökade ränte- och avskrivningskostnaderna. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär inte något faktiskt minskning av pengar från kassan. Om avskrivningarna exkluderas visar föreningen ett justerat resultat på 159 544 kr.

Framtida utveckling och årsavgifter

Styrelsen har i dagsläget inga planer på ytterligare avgiftshöjning. Ekonomin kommer ses över i samband med att räntan övergår till rörlig under sommaren 2025. Faktorer som kan påverka föreningens ekonomi framåt är bland annat den framtida ränte- och kostnadsutveckling,

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	85 310 000	63 050	- 367 643	- 530 062	84 475 345
Resultatdisposition enligt stämman:					
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-22 553	22 553		0
Reservering fond för yttre underhåll		63 050	-63 050		0
Balanseras i ny räkning			- 530 062	530 062	0
Årets resultat				- 345 512	- 345 512
Belopp vid årets utgång	85 310 000	103 547	- 938 202	- 345 512	84 129 833

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 938 202
Årets resultat	- 345 512
Totalt	- 1 283 714

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	63 050
Balanseras i ny räkning	- 1 346 764
Totalt	- 1 283 714

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 142 840	1 902 130
Övriga rörelseintäkter		10	31 240
Summa Rörelseintäkter		2 142 850	1 933 370
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 062 889	-963 688
Administration och förvaltning	4	-146 594	-143 892
Personalkostnader	5	-31 540	-31 541
Avskrivningar		-505 056	-505 056
Summa Rörelsekostnader		-1 746 079	-1 644 177
RÖELSERESULTAT		396 771	289 193
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		543	20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-742 826	-819 275
Summa Finansiella poster		-742 283	-819 255
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-345 512	-530 062
RESULTAT FÖRE SKATT		-345 512	-530 062
ÅRETS RESULTAT		-345 512	-530 062

Balansräkning

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2024-12-31

2023-12-31

6

102 125 277

102 630 333

102 125 277

102 630 333

102 125 277

102 630 333

98 400

0

2 246

99 569

229 904

87 362

330 550

186 931

139 054

227 312

139 054

227 312

469 604

414 243

102 594 881

103 044 576

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Insatser

85 310 000

85 310 000

Fond för yttre underhåll

103 547

63 050

Summa bundet eget kapital

85 413 547

85 373 050

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-938 202

-367 643

Årets resultat

-345 512

-530 062

Summa fritt eget kapital

-1 283 714

-897 705

SUMMA EGET KAPITAL

84 129 833

84 475 345

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Övriga skulder

4 500

3 500

Summa långfristiga skulder

4 500

3 500

SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER

4 500

3 500

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

7

18 091 650

18 091 650

Leverantörsskulder

40 204

176 940

Övriga skulder

1 105

1 950

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

327 589

295 191

Summa kortfristiga skulder

18 460 548

18 565 731

SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER

18 460 548

18 565 731

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

102 594 881

103 044 576

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		396 771	289 193
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		505 056	505 056
Summa		901 827	794 249
Erhållen ränta		543	20
Erlagd ränta		-742 826	-819 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		159 544	-25 006
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-143 619	-107 074
Ökning av rörelseskulder		-104 183	36 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-88 258	-95 135
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amortering		0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		0	0
Årets kassaflöde		-88 258	-95 135
Likvida medel vid årets början		227 312	322 447
Likvida medel vid årets slut		139 054	227 312

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	120 år
Värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Rest	120 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2024	2023
Bostäder	1 956 683	1 677 156
Garage och p-platser	93 704	121 826
	2 050 387	1 798 982

Övriga intäkter

Debiterade elkostnader	92 453	103 148
------------------------	--------	---------

Totalt nettoomsättning

2 142 840	1 902 130
------------------	------------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	163 158	180 815
Uppvärmning	184 813	180 472
Vatten och avlopp	130 088	104 072
Sophämtning	49 290	39 355
	527 349	504 714

Funktionell anläggningservice

Hiss	36 949	6 558
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	40 561	3 974
	77 510	10 532

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	19 939	17 830
Fastighetsstäd	49 049	46 055
	68 988	63 885

Distribuerade servicetjänster

Bredband	14 724	15 879
TV	2 338	0
	17 062	15 879

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	24 307	22 819
Övriga driftkostnader	288 000	290 125
	312 307	312 944

Reparationer

Reparationer	59 674	33 181
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	0	22 553
-----------	---	--------

Totalt operativ drift och underhåll

1 062 889 **963 688**

Not 4. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	64 926	60 965
------------------------------	--------	--------

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	30 250	28 405
----------------------------	--------	--------

Revision

Revisionsarvode	20 000	17 375
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 541	2 640
Konsultarvode	0	4 750
Bankkostnader	7 049	7 581
Övriga kostnader	22 828	22 177
	31 418	37 147

Totalt administration och förvaltning

146 594 **143 892**

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

2024

2023

24 000

24 000

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

7 540

7 541

Totalt personalkostnader

31 540

31 541

Not 6. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

39 902 650

39 902 650

Anskaffningsvärde mark

63 399 000

63 399 000

Utgående anskaffningsvärden

103 301 650

103 301 650

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 671 317

- 166 261

Årets avskrivningar

- 505 056

- 505 056

Utgående avskrivningar

-1 176 373

-671 317

Utgående redovisat värde

102 125 277

102 630 333

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

44 000 000

44 000 000

Taxeringsvärde mark

14 600 000

14 600 000

58 600 000

58 600 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Danske Bank	2025-07-01	3,72 %	18 091 650	18 091 650
Summa skulder till kreditinstitut			18 091 650	18 091 650
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-18 091 650	-18 091 650
			0	0

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lån med villkorsändringsdag 2025-07-01 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 8. Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar

2024-12-31

2023-12-31

51 300 000

51 300 000

Summa:

51 300 000

51 300 000

Underskrifter

den _____ / _____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Simon Brattmyhr

Johan Gustafsson Larsson

Ronja Larsson Rannikko

Tina Lazic

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

Kungsbron Borevision
Joakim Häll



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.04.2025 12:11

SENT BY OWNER:
Farshad Abdi • 01.04.2025 07:51

DOCUMENT ID:
Skxhgk-KTJe

ENVELOPE ID:
rkhl1ZF61L-Skxhgk-KTJe

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf Russin 3.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
John Simon Bertil Brattmyhr brattmyhr@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.04.2025 08:36 01.04.2025 08:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/03/28) IP: 91.128.157.72
Tina Lazic tina-lazic@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2025 09:05 02.04.2025 09:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/01/01) IP: 90.129.221.198
RONJA KARIN LARSSON RANNIKKO ronjalarssonrannikko@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.04.2025 16:53 03.04.2025 16:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/01/11) IP: 83.185.45.220
JOHAN GUSTAFSSON Johan.arvid.gustafsson@gmail.com	 Signed Authenticated	04.04.2025 15:11 04.04.2025 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/04/27) IP: 95.193.147.139
Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	05.04.2025 12:11 05.04.2025 12:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 31.208.184.213

* 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 Brf Russin 3, org.nr. 769638-1164

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Russin 3 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Brf Russin 3 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

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

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

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-04-05 10:11:41 UTC



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

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

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

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

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

