

Brf Spetsberget

Årsredovisning 2024

Brf Spetsberget

Org.nr: 715200-1546

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Spetsberget, organisationsnummer 715200-1546, 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 intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Solna

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954.

Ekonomisk plan registrerades år 2015.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1956.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

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 2024-05-16

På stämman deltog 30 medlemmar (30 + 2 fullmakter)

Styrelse

Ordförande	Anna Sjöquist-Högberg
Ledamot	Ederson da Gloria Baltazar
Ledamot	Nicole Gondek Baig
Ledamot	Thomas Söderman
Ledamot	Helena Svensson
Ledamot	Johnny Oxblod
Suppleant	Maria Ben Haji Barrera Oro
Suppleant	Karin Nygren

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden

Valberedning

Valberedningen har bestått av sammankallande Martin Wickman, Marianne Andersson och Hind Bernhard

Revisor

Revisor	Joakim Häll
	Kungsbron Borevision

Information om fastigheten

Fastigheten består av ett flerbostadshus i åtta våningar med tillhörande garage samt parkeringsplatser.

Fastighetsbeteckning: Visan 3

Föreningens adresser:

Virebergsvägen 18-24

Värdeår: 1956

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 kokvrå	1	34
2 rok	26	1 453
3 rok	42	3 277
4 rok	16	1 456
> 5 rok	8	996
Summa	93	7 216

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
	3	350

Garage

	Antal platser
	10

P-platser

	Antal platser
	5

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Teknisk Förvaltning	Delagott Förvaltning AB
Städning	Delagott Förvaltning AB
Trädgårdsskötsel	HTR Fastighetsservice & Trädgård

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan framtagen år 2020. Underhållsplanens tidshorisont är 30 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny torktumlare till tvättstuga

Administration och kontroller i samband med bygglovsärendet.

Beslutats om att ta fram en ny underhållsplan för fastigheten.

Köpt loss gymmet efter att leasingkontraktet gått ut.

Planerat och genomfört sotning av fastighetens eldstäder.

Brandskyddskontroll genomförd

Gjort en större omläggning av lån, sett över inkomster och utgifter på ett strukturerat sätt.

Säkerställt att hissarna fungerar efter flertalet problem.

Flyttat till en ny styrelselokal på källarplan.

Gjort en större inventering och fördelning av förråd så att det fördelats ett matförråd och ett vind/källarförråd per lägenhet. Påbörjat arbete med att fördela rätt förråd till rätt lägenhet.

Piskbalkongsavrinning har relinats.

Skyddsrummen är färdigställda, besiktigade och godkända.

Matavfallslösning byggd på gården.

Renovering av lokal inför uthyrning.

Bortforsling av enskilda boendes skräp och bråte som lämnats på våra gemensamma ytor.

Tecknat nytt avtal för internet.

Underhåll av trappa på gården.

Storstädning av tvättstuga.

OVKmätning

Nya strukturer och arbetssätt för styrelsen.

Medlemsinformation

135 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 6 överlåtelse skett.

7 medlemmar har utträtt ur föreningen.

10 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 138

93 bostadsrätter

138 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 505	4 464	4 396	4 184
Årsavgifter, tkr	3 827	3 827	3 827	3 827
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 635	- 201	207	- 90
Skuld/kvm bostadsrättsyta, kr	4 390	4 417	4 463	4 516
Skuld/kvm totalyta, kr	4 187	4 213	4 257	4 307
Räntekänslighet, %	12	7	8.4	8.5
Energikostnad per kvm, kr	194	185	181	166
Sparande per kvm, kr	0	51	103	99
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	530	530	530	530
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	85	84	87	91

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt ekonomiskt resultat för 2024, vilket huvudsakligen kan tillskrivas flera faktorer. Den främsta orsaken är avskrivningskostnaderna, som återspeglar den årliga värdeminskningen av föreningens tillgångar, såsom fastigheter och inventarier. Avskrivningar är en redovisningsmässig post och innebär inte en direkt minskning av föreningens likvida medel, utan är snarare en bokföringsmässig fördelning av tillgångarnas värde över deras livslängd. Utöver avskrivningarna bidrar också ökade räntekostnader och höjda driftkostnader till det negativa resultatet. Tillsammans har dessa faktorer lett till ett bokfört negativt resultat för året.

För att få en mer rättvisande bild av föreningens löpande verksamhet exkluderar vi avskrivningarna från resultatet. Efter denna justering framträder ett förbättrat justerat resultat, men det är fortfarande negativt och uppgår till -182 025 kr. Detta visar att föreningen, utöver avskrivningarna, gör ett negativt resultat från den löpande verksamheten, vilket negativt påverkar kassaflödet och föreningens likviditet. Den negativa utvecklingen i kassaflödet innebär att föreningen har haft högre utgifter än intäkter under året, vilket ytterligare belastar den finansiella stabiliteten.

Som framgår av balansräkningen har föreningen ett negativt eget kapital, det negativa egna kapitalet beror på att föreningen köpt fastigheten för länge sedan och har därför ett lågt bokfört värde på fastigheten, vilket idag uppgår till 5 mkr. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 234 Mkr, således finns ett betydande övervärde i fastigheten som inte återspeglas i balansräkningen. Styrelsen anser därför att det negativa egna kapitalet inte har någon påverkan på föreningen. Det kan även noteras att det inte är samma regler gällande eget kapital för en Brf som för ett AB.

Åtgärder och styrelsens strategi

Styrelsen är väl medveten om hur detta negativa resultat och dess påverkan på kassaflödet påverkar föreningens långsiktiga ekonomiska hälsa. För att åtgärda situationen och stärka föreningens ekonomi har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 20 % från och med 2025. Denna avgiftshöjning syftar till att öka föreningens intäkter och skapa en mer hållbar kassasituation, vilket förväntas minska trycket på likviditeten och stödja framtida investeringar och underhåll. Utöver detta kommer styrelsen, i nära samarbete med Delagott, att noggrant följa utvecklingen av föreningens ekonomi på kvartalsbasis. Genom regelbundna uppföljningar och analyser kommer vi att identifiera eventuella avvikelser och vidta nödvändiga åtgärder i tid. Styrelsen mål är att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi som skyddar både nuvarande och framtida medlemmars intressen.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	588 067	5 309 292	3 039 271	- 33 164 632	- 200 916	- 24 428 918
Resultatdisposition enligt stämman:						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-150 026	150 026		0
Reservering fond för yttre underhåll			145 714	-145 714		0
Balanseras i ny räkning				- 200 916	200 916	0
Årets resultat					- 635 163	- 635 163
Belopp vid årets utgång	588 067	5 309 292	3 034 959	- 33 361 236	- 635 163	- 25 064 081

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 33 361 236
Årets resultat	- 635 163
Totalt	- 33 996 399

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	145 714
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 57 058
Balanseras i ny räkning	- 34 085 055
Totalt	- 33 996 399

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	4 505 179	4 463 751
Övriga rörelseintäkter	3	2 498	70 222
Summa rörelseintäkter		4 507 677	4 533 973
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 061 511	-2 839 695
Administration och förvaltning	5	-577 391	-559 403
Personalkostnader	6	-350 895	-262 800
Avskrivningar		-453 138	-435 584
Summa rörelsekostnader		-4 442 935	-4 097 482
RÖELSERESULTAT		64 742	436 491
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 842	230
Räntekostnader och liknande resultatposter		-721 747	-637 637
Summa finansiella poster		-699 905	-637 407
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-635 163	-200 916
RESULTAT FÖRE SKATT		-635 163	-200 916
ÅRETS RESULTAT		-635 163	-200 916

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Not 2024-12-31 2023-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	5 111 366	5 308 044
Inventarier, verktyg och installationer	8	997 496	983 761
Summa materiella anläggningstillgångar		6 108 862	6 291 805

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

6 108 862 6 291 805

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		240	2 312
Övriga fordringar		56 704	17 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		232 974	253 565
Summa kortfristiga fordringar		289 918	273 853

Kassa och bank

Kassa och bank		1 415 333	2 165 193
Summa kassa och bank		1 415 333	2 165 193

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 705 251 2 439 046

SUMMA TILLGÅNGAR

7 814 113 8 730 851

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Insatser

5 897 359

5 897 359

Fond för yttre underhåll

3 034 959

3 039 271

Summa bundet eget kapital

8 932 318

8 936 630

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-33 361 236

-33 164 632

Årets resultat

-635 163

-200 916

Summa fritt eget kapital

-33 996 399

-33 365 548

SUMMA EGET KAPITAL

-25 064 081

-24 428 918

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

5 000 000

5 000 000

Övriga skulder

63 763

71 500

Summa långfristiga skulder

5 063 763

5 071 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

26 675 875

26 875 875

Leverantörsskulder

238 382

295 634

Skatteskulder

29 943

56 823

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

870 231

859 937

Summa kortfristiga skulder

27 814 431

28 088 269

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 814 113

8 730 851

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		64 743	436 491
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		453 138	435 584
Summa		517 881	872 075
Erhållen ränta		21 842	230
Erlagd ränta		-721 747	-637 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-182 025	234 668
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-16 065	-25 492
Ökning av rörelseskulder		0	110 258
Minskning av rörelseskulder		-73 839	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-271 929	319 434
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer		-270 196	-267 098
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-270 196	-267 098
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amortering		-200 000	-330 500
Deposition		-7 737	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-207 737	-330 500
Årets kassaflöde		-749 862	-278 164
Likvida medel vid årets början		2 165 194	2 444 524
Likvida medel vid årets slut		1 415 332	2 165 194

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 och 2023:1, Årsredovisning och koncernredovisning (k3).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	120 år
Värme, sanitet (VS)	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Tak	60 år
Hissar	25 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2024

2023

3 826 970

3 826 971

Hysesintäkter

Lokaler

569 009

533 580

Garage och p-platser

109 200

103 200

678 209

636 780

Totalt nettoomsättning

4 505 179

4 463 751

I föreningens årsavgifter ingår Vatten, Värme, Bredband, Gym.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Elstöd

0

45 793

Övriga ersättningar och intäkter

2 498

24 429

2 498

70 222

Totalt övriga rörelseintäkter

2 498

70 222

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	205 612	226 810
Uppvärmning	1 102 807	1 059 184
Vatten och avlopp	161 109	115 341
Sophämtning	215 860	175 263
	1 685 388	1 576 598

Funktionell anläggningsservice

Sotning	137 266	0
Hiss	10 722	2 085
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	9 816	6 121
Övrig funktionell anläggningsservice	7 028	6 512
	164 832	14 718

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	151 630	130 656
Trädgårdsskötsel	68 838	140 089
Snöröjning/sandning	150 941	89 542
Övriga köpta tjänster	8 526	0
	379 935	360 287

Distribuerade servicetjänster

Bredband	144 228	183 092
TV	83 984	79 922
	228 212	263 014

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	97 477	87 330
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	211 800	207 987
	309 277	295 317

Reparationer

Reparationer	236 809	179 734
--------------	---------	---------

Underhåll

Underhåll	57 059	150 026
-----------	--------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

3 061 511 **2 839 695**

Not 5. Administration och förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	113 915	103 686
------------------------------	---------	---------

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	211 591	198 678
Konsultarvode	5 733	26 651
	217 324	225 328

Revision

Revisionsarvode	23 750	33 125
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	42 151	31 173
Bankkostnader	8 436	6 426
Övriga administrativa kostnader	2 873	5 813
Föreningsomkostnader	86 494	119 718
Övriga kostnader	82 448	34 134
	222 402	197 263
Totalt administration och förvaltning	577 391	559 403

Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

Sociala kostnader

Övrig intern förvaltning

Städning

Totalt personalkostnader

2024

2023

272 812

181 126

78 083

67 670

350 895

248 796

0

14 004

350 895

262 800

Not 7. Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

Årets anskaffning markanläggningar

Utgående anskaffningsvärden

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

Taxeringsvärde mark

2024-12-31

2023-12-31

15 043 337

15 043 337

94 000

0

15 137 337

15 043 337

- 9 735 293

- 9 452 446

- 290 678

- 282 847

-10 025 971

-9 735 293

5 111 366

5 308 044

94 191 000

94 191 000

139 830 000

139 830 000

234 021 000

234 021 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

Inköp

Utgående anskaffningsvärden

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående avskrivningar

Utgående redovisat värde

2024-12-31

2023-12-31

2 414 934

2 147 836

176 196

267 098

2 591 130

2 414 934

- 1 431 173

- 1 278 436

- 162 460

- 152 737

- 1 593 633

- 1 431 173

997 497

983 761

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Nordea	2025-11-20	2,66 %	13 600 000	13 800 000
Nordea	2025-07-17	3,44 %	3 075 875	3 075 875
Nordea	2025-08-21	3,05 %	10 000 000	10 000 000
Nordea	2026-08-19	0,70 %	5 000 000	5 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			31 675 875	31 875 875
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-26 675 875	-26 875 875
			5 000 000	5 000 000

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 3/4 lån (ink amortering) 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 10. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	33 050 000	33 050 000
Summa:	33 050 000	33 050 000

Not 11. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

den _____ / _____ 2025

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

Anna Sjöquist-Högberg

Ederson da Gloria Baltazar

Nicole Gondek Baig

Thomas Söderman

Helena Svensson

Johnny Oxblod

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

Kungsbron Borevision
Joakim Häll



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 22:03

SENT BY OWNER:

Farshad Abdi • 20.04.2025 10:13

DOCUMENT ID:

BJWs2mfkxe

ENVELOPE ID:

SygnXGJel-BJWs2mfkxe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Spetsberget.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Nicole Gondek Baig nicole.gondek88@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2025 10:54 20.04.2025 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/10/27) IP: 80.217.32.16
Per Åke Johnny Oxblod johnny.oxblod@gmail.com	Signed Authenticated	21.04.2025 18:37 21.04.2025 16:22	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/08/05) IP: 95.193.8.231
HELENA SVENSSON worldtour66@hotmail.com	Signed Authenticated	21.04.2025 19:23 21.04.2025 19:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/30) IP: 213.112.113.210
Thomas Söderman soderman2@icloud.com	Signed Authenticated	22.04.2025 16:34 22.04.2025 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/30) IP: 81.232.69.175
ANNA SJÖQUIST-HÖGBERG sjoquist.hogberg@icloud.com	Signed Authenticated	23.04.2025 10:59 23.04.2025 10:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/14) IP: 94.191.140.2
EDELSON BUANAHAGI ebuanahagi@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 20:10 23.04.2025 21:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/28) IP: 213.112.119.80
Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	24.04.2025 22:03 24.04.2025 21:55	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 Spetsberget, org.nr. 715200-1546

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spetsberget 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 Spetsberget 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

2025-04-24 20:03:21 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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.

