



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Ametisten 3



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Ametisten 3 med säte i Linköping org.nr. 769628-3139 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ametisten 3	2014-12-31	1939

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	989
3	lägenheter (hyresrätt)	120
3	garageplatser	63
4	p-platser	0
Totalt 31 objekt		1 172

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 15 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Cecilia Säfström	Ordförande	2018-05-27
Anders Winström	Ledamot	2020-05-24
Hanna Svensson	Ledamot	2023-05-29
Filip Andersson	Suppleant	2024-05-27



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Cecilia Säfström.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Anna-Karin Schön, hos 16-9993 Redovisningsbyrån Effektiv.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

Årsavgiften har höjts för att möta ökade kostnader och då framförallt räntekostnader.

Föreningen har ett gemensamt avtal för bredband och tv.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Under år 2024 har inga väsentliga händelser hanterats av föreningen.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2023 - Omläggning av yttertak, ny torktumlare i gemensam tvättstuga samt ny cirkulationspump i fastighetens undercentral

2022 - OVK, målning av tvättstuga

2021 - Byte av radiatorventiler och termostater i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen, uppsättning av nya väggar i garaget, byte av delar av kallvattenrören, byte till LED-belysning utomhus och i hissen, samt målning i delar av källaren

2020 - Renovering av tvättstuga, byte av torkanordning, bytt avfallshantering och stängt sopnedkast

2019 - Ommålning av trapphus samt tillfällig lagning av taket

2018 - Byte av fönster samt nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter

2017 - Inga större ingrepp

2016 - OVK

2015 - Stambyte samt renovering invändigt i alla bostadsrätter

Föreningen planerar följande åtgärder/underhåll:

Årtal	Åtgärd
2025	Se över ventilationen
2025	Besiktning av balkonger

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	213	156	283	230	6
Skuldsättning, kr/kvm	9 457	9 457	9 142	9 142	9 142
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 605	10 605	10 251	10 251	10 251
Räntekänslighet, %	12	15	15	15	15
Energikostnad, kr/kvm	203	188	191	193	186
Årsavgifter, kr/kvm	915	721	662	662	586
Årsavgifter/totala intäkter, %	77	73	72	73	74
Totala intäkter, kr/kvm	1 063	881	818	814	795
Nettoomsättning, tkr	1 175	972	907	903	880
Resultat efter finansiella poster, tkr	183	-1 148	225	82	-47
Soliditet, %	67	67	69	68	68

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	23 336 535	0	0	23 336 535
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	322 337	0	100 000	422 337
S:a bundet eget kapital, kr	23 658 872	0	100 000	23 758 872
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 014 229	-1 148 331	-100 000	-2 262 560
Årets resultat, kr	-1 148 331	1 148 331	182 628	182 628
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 162 560	0	82 628	-2 079 932
S:a eget kapital, kr	21 496 312	0	182 628	21 678 940

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 162 560
Årets resultat, kr	182 628
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 079 932

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 079 932

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 175 396	964 785
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 092	12 151
Summa Rörelseintäkter		1 178 488	976 936
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-489 550	-1 756 410
Övriga externa kostnader	Not 5	-29 495	-41 802
Personalkostnader	Not 6	-39 426	-39 426
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-53 881	-53 881
Summa Rörelsekostnader		-612 352	-1 891 519
Rörelseresultat		566 136	-914 583
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-383 655	-233 784
Summa Finansiella poster		-383 508	-233 748
Resultat efter finansiella poster		182 628	-1 148 331
Resultat före skatt		182 628	-1 148 331
Årets resultat		182 628	-1 148 331



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	31 802 452	31 856 333
Summa Materiella anläggningstillgångar		31 802 452	31 856 333
Summa Anläggningstillgångar		31 802 452	31 856 333

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	667 979	433 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	20 802	20 432
Summa Kortfristiga fordringar		688 780	453 862
Summa Omsättningstillgångar		688 780	453 862
Summa Tillgångar		32 491 232	32 310 195



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 336 535	23 336 535
Fond för yttre underhåll	422 337	322 337
Summa Bundet eget kapital	23 758 872	23 658 872

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 262 560	-1 014 229
Årets resultat	182 628	-1 148 331
Summa Ansamlad förlust	-2 079 932	-2 162 560

Summa Eget kapital

21 678 940 21 496 312

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Summa Långfristiga skulder	0	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	10 488 000	10 488 000
Leverantörsskulder		52 125	59 849
Skatteskulder	Not 12	81 260	78 913
Övriga kortfristiga skulder		0	5 417
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	190 907	181 703
Summa Kortfristiga skulder		10 812 292	10 813 882

Summa Skulder

10 812 292 10 813 882

Summa Eget kapital och skulder

32 491 232 32 310 195



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	566 136	-914 583
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	53 881	53 881
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	53 881	53 881
Erhållen ränta	147	36
Erlagd ränta	-389 555	-233 784
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	230 609	-1 094 450
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-517	-18 764
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	4 310	92 454
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	3 793	73 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten	234 402	-1 020 759
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	350 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	350 000
Årets kassaflöde	234 402	-670 759
Likvida medel vid årets början	428 421	1 099 180
Likvida medel vid årets slut	662 823	428 421



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriven årsredovisning 2023.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	50 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	10-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-20 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	869 592	713 205
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	35 280	0
	Hyror bostäder	204 153	195 912
	Hyror garage och parkeringsplatser	48 360	48 360
	Hyror informationsöverföring	5 040	0
	Övriga primära intäkter	12 971	7 308
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 175 396	964 785
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 175 396	964 785
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 092	12 151
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 092	12 151
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-63 448	-59 665
	Snö och halk-bekämpning	-4 104	-12 040
	Reparationer	-1 444	-52 656
	Planerat underhåll	0	-1 267 037
	El	-18 745	-20 782
	Uppvärmning	-163 191	-150 861
	Vatten	-43 098	-36 429
	Sophämtning	-21 361	-19 911
	Fastighetsförsäkring	-22 856	-22 111
	Kabel-TV och bredband	-59 455	-17 861
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-40 500	-39 516
	Förvaltningsavtalskostnader	-48 139	-46 794
	Övriga driftkostnader	-3 211	-10 746
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-489 550	-1 756 410
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-2 578	-6 827
	Extern revision	-18 825	-19 875
	Övriga förvaltningskostnader	-8 092	-15 100
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-29 495	-41 802

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-30 000	-30 000
	Sociala avgifter	-9 426	-9 426
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-39 426	-39 426
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-53 881	-53 881
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-53 881	-53 881
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	32 341 261	32 341 261
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	32 341 261	32 341 261
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-484 928	-431 047
	Årets avskrivningar	-53 881	-53 881
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-538 809	-484 928
	<i>Utgående redovisat värde</i>	31 802 452	31 856 333
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 600 000	11 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	138 000	138 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	8 200 000	8 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	19 938 000	19 938 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 488 000	10 488 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 488 000	10 488 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	662 823	428 421
	Övriga fordringar	5 156	5 009
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	667 979	433 430

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 802	20 432
---	--------	--------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	20 802	20 432
---	---------------	---------------

Not 11	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	2,89%	2025-10-30	3 350 000	0
Stadshypotek	4,05%	2025-02-04	3 000 000	0
Stadshypotek	4,05%	2025-01-02	4 138 000	0
			10 488 000	0

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	10 488 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	10 488 000
-----------------	------------

Not 12	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	81 260	78 913
---------------	--------	--------

<i>Summa Skatteskulder</i>	81 260	78 913
----------------------------	---------------	---------------

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	96 205	81 801
---------------------------------	--------	--------

Upplupna räntekostnader	76 002	81 902
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	18 700	18 000
---------------------------	--------	--------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	190 907	181 703
---	----------------	----------------

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ametisten, org.nr 769628-3139

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ametisten 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorns ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *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 på fel.

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

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för

mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ametisten för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorn 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 revisorns 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.

Linköping 2025-

Anna-Karin Schön
Godkänd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Ametisten 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CECILIA SÄFSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:06:00



ANDERS WINSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:06:29



HANNA SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:24:02



ANNA-KARIN SCHÖN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:55:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Ametisten 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNA-KARIN SCHÖN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:57:42



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.