

Årsredovisning 2024

Brf Svalgränd 3

769610-9078



Välkommen till årsredovisningen för Brf Svalgränd 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-05-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-07.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Makaronen 2	2005	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Protector.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1995

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 47 bostadsrätter om totalt 1 752 kvm och 1 lokal om 210 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jon Malmin	Ordförande
Niina Koski	Styrelseledamot
Sebastian Bengtsson	Styrelseledamot
Thomas Hjärre	Styrelseledamot
Anna Rapp	F.d. styrelseledamot (utträde i maj 2024)
Paula Sahlin	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sanna Lindqvist	Revisor	BOREV Revision AB
Kristian Segerstedt	Revisorssuppleant	BOREV Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.
Extra föreningsstämma hölls 2024-02-13. Ny ledamot.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 1990
-
- Stammar kök i port C
- 1995
-
- Stammar badrum i port A & B & C (endast i lägenhet 33-37-41-45)
Stammar kök i port A & B
- 2007
-
- Stammar badrum i port C (ej lägenhet 33-37-41-45)

Avtal med leverantörer

Bredband och grundutbud TV	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	Skellefteå Kraft
Elnät	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Återvinning	Stena Recycling
Trappstädning	Ren Standard i Stockholm
Sophämtning och Vatten	Sundbyberg Avfall och Vatten
Fastighetsjour	Bravida
Försäkring	Protector

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens lokalhyresgäst gick under hösten -24 i konkurs. Föreningen har haft en fordran om 30 766 kr exklusive moms gentemot hyresgästen som har behövt konstateras och bokföras som en kundförlust.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har med nuvarande avgiftsnivå en positiv likviditet. Under året har föreningen amorterat 980 tkr. Styrelsen anser att föreningen är i en god ekonomisk situation, givet en låg skuldsättning föreligger mycket låg risk att inte kunna finansiera framtida underhåll.

Övriga uppgifter

Styrelsen planerar att under hösten -25 låta föreningens förvaltare (Nabo) upprätta en underhållsplan för att styrelsen skall kunna bedöma rimlig avgiftsnivå och finansiering av framtida underhåll. Detta kan föranleda behov av att höja avgiften till -26.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 60 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 59 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 828 997	1 853 079	1 816 678
Resultat efter fin. poster	127 039	318 711	32 784
Soliditet (%)	95	92	86
Yttre fond	2 627 779	1 237 292	1 318 605
Taxeringsvärde	51 960 000	51 960 000	51 960 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	814	814	804
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,3	74,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	758	1 329	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	663	1 162	1 975
Sparande per kvm totalyta, kr	297,7	387,4	368
Elkostnad per kvm totalyta, kr	19	19	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	167	162	158
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	89	68	69
Energikostnad per kvm totalyta, kr	275	248	258
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,56	2,91	1,21
Räntekänslighet (%)	0,93	1,63	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	20 411 784	-	-	20 411 784
Upplåtelseavgifter	6 200 589	-	-	6 200 589
Fond, yttre underhåll	1 237 292	-	1 390 487	2 627 779
Balanserat resultat	1 079 723	318 711	-1 390 487	7 947
Årets resultat	318 711	-318 711	127 039	127 039
Eget kapital	29 248 098	0	127 039	29 375 137

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	7 947
Årets resultat	127 039
Totalt	134 986

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	155 880
Att från yttre fond i anspråk ta	-28 900
Balanseras i ny räkning	8 006
	134 986

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 828 997	1 853 079
Övriga rörelseintäkter	3	1 749	25 226
Summa rörelseintäkter		1 830 746	1 878 305
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-973 997	-830 511
Övriga externa kostnader	9	-153 691	-151 075
Personalkostnader	10	-75 102	-73 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-428 088	-428 088
Summa rörelsekostnader		-1 630 878	-1 483 265
RÖRELSERESULTAT		199 868	395 040
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 796	7 386
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-81 625	-83 715
Summa finansiella poster		-72 829	-76 329
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		127 039	318 711
ÅRETS RESULTAT		127 039	318 711

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	30 166 663	30 594 751
Summa materiella anläggningstillgångar		30 166 663	30 594 751
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 166 663	30 594 751
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 444	3 138
Övriga fordringar	13	791 546	1 202 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	63 649	113 755
Summa kortfristiga fordringar		864 639	1 319 815
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		864 639	1 319 815
SUMMA TILLGÅNGAR		31 031 302	31 914 566

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 612 373	26 612 373
Fond för yttre underhåll		2 627 779	1 237 292
Summa bundet eget kapital		29 240 152	27 849 665
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 947	1 079 723
Årets resultat		127 039	318 711
Summa fritt eget kapital		134 986	1 398 434
SUMMA EGET KAPITAL		29 375 137	29 248 098
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 300 000	2 280 000
Leverantörsskulder		81 698	82 318
Övriga kortfristiga skulder		74 378	76 637
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	200 088	227 513
Summa kortfristiga skulder		1 656 164	2 666 468
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 031 302	31 914 566

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	199 868	395 040
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	428 088	428 088
	627 956	823 128
Erhållen ränta	8 796	7 386
Erlagd ränta	-81 625	-73 534
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	555 127	756 980
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	35 505	33 581
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 895	214 933
Kassaflöde från den löpande verksamheten	578 737	1 005 494
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-980 000	-1 180 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-980 000	-1 180 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-401 263	-174 506
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 175 823	1 350 329
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	774 560	1 175 823

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Svalgränd 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, fondavsättningar, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,2 %
Fastighetsförbättringar	2,5 - 3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 381 380	1 381 380
Övriga årsavgifter	15 000	15 000
Hysesintäkter, bostäder	61 731	58 980
Hysesintäkter, lokaler	164 796	161 568
Hysesintäkter, p-platser	233 985	234 936
Kabel-TV/Bredband	936	936
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler, moms	-30 766	0
Övriga intäkter	1 935	279
Summa	1 828 997	1 853 079

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-2	2
Elprisstöd	0	8 674
Övriga intäkter	1 053	2 696
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	13 575
Övriga intäkter, moms	0	279
Övriga rörelseintäkter	698	0
Summa	1 749	25 226

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	2 050	0
Städning	39 396	33 457
Besiktning och service	2 603	3 536
Trädgårdsarbete	0	12 897
Övrigt	7 046	0
Summa	51 095	49 890

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
VA	0	5 543
El	0	3 125
Summa	0	8 668

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Lokaler	28 900	13 200
Summa	28 900	13 200

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	36 162	34 433
Uppvärmning	328 068	316 911
Vatten	174 879	134 326
Sophämtning	84 760	83 434
Summa	623 869	569 103

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	42 355	22 182
Kabel-TV	27 310	0
Bredband/Kabeltv	112 628	81 596
Fastighetsskatt	87 840	85 872
Summa	270 133	189 650

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	21 967	12 742
Övriga förvaltningskostnader	47 251	37 963
Juridiska kostnader	1 574	1 153
Revisionsarvoden	19 939	16 759
Ekonomisk förvaltning	62 960	82 459
Summa	153 691	151 075

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 150	56 000
Sociala avgifter	17 952	17 590
Summa	75 102	73 590

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	81 625	83 495
Övriga räntekostnader	0	220
Summa	81 625	83 715

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 088 752	37 088 752
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 088 752	37 088 752
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 494 001	-6 065 913
Årets avskrivning	-428 088	-428 088
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 922 089	-6 494 001
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 166 663	30 594 751
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 000 000</i>	<i>6 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 960 000	31 960 000
Taxeringsvärde mark	20 000 000	20 000 000
Summa	51 960 000	51 960 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 236	17 381
Skattefordringar	7 750	9 718
Nabo Klientmedelskonto	408 861	399 065
Borgo	365 699	776 758
Summa	791 546	1 202 922

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 902	29 362
Fastighetsskötsel	0	1 211
Försäkringspremier	24 403	42 355
Kabel-TV	29 116	27 310
Förvaltning	6 228	13 517
Summa	63 649	113 755

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-02-04	3,99 %	1 300 000	2 280 000
Summa			1 300 000	2 280 000
Varav kortfristig del			1 300 000	2 280 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 400 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 135	2 029
Städning	3 283	3 133
El	3 506	3 106
Uppvärmning	42 076	46 318
Utgiftsräntor	8 088	17 908
Förutbetalda avgifter/hyror	140 000	155 019
Summa	200 088	227 513

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	17 050 000	17 050 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nya hyresgäster till lokalen utvärderas löpande. Föreningen har bytt ut tvättstugeutrustningen.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sundbyberg

Jon Malmin
Ordförande

Niina Koski
Styrelseledamot

Sebastian Bengtsson
Styrelseledamot

Thomas Hjärre
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 13:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.04.2025 15:21

DOCUMENT ID:

HyNxZWpJgx

ENVELOPE ID:

HylQxWbpJll-HyNxZWpJgx

DOCUMENT NAME:

Brf Svalgränd 3, 769610-9078 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SEBASTIAN BENGTTSSON sebastian.bengtsson@ellevio.se	 Signed Authenticated	28.04.2025 15:23 28.04.2025 15:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.27.5
2. THOMAS HJÄRRE thomas.hjarre@nabo.se	 Signed Authenticated	28.04.2025 16:36 28.04.2025 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.77.185
3. Jon Malmin jonmalmin@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 18:51 28.04.2025 18:46	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.35.91
4. NIINA KOSKI niina.koski@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2025 00:37 29.04.2025 00:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.61.178
5. Kristian Lars Segerstedt kristian.segerstedt@borev.se	 Signed Authenticated	29.04.2025 13:31 29.04.2025 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.82.18

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Svalgränd 3, org.nr 769610-9078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Svalgränd 3 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 7/5 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans

rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Svalgränd 3 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 13:32

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 28.04.2025 15:21

DOCUMENT ID:

SkZNg-ZTkxe

ENVELOPE ID:

BkWXg-WT1el-SkZNg-ZTkxe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024, Brf Svalgränd 3.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kristian Lars Segerstedt	 Signed	29.04.2025 13:32	eID	Swedish BankID
kristian.segerstedt@borev.se	Authenticated	29.04.2025 13:29	Low	IP: 94.234.82.18

* 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