

Bostadsrättsföreningen Sevedsgården

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Sevedsgården

Org.nr: 746000-1998

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sevedsgården, 746000-1998, med säte i Malmö kommun, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-09-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-10 hos Bolagsverket.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Pia Lamberth	2025
Ledamot	Sabine Neumann	2025
Ledamot	Peter Martinsson	2025
Ledamot	Malin Grapengiesser	2025
Ledamot	Vesna Stancic	2025
Suppleant	Lars Olof Karlsson	2025
Suppleant	Ulf Pettersson	2025

Vald t.o.m. föreningsstämman

Revisor

Auktoriserad revisor	Arvid Höjbert
	EY

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. Lamberth Pia Christina, Neumann Sabine, Stancic Vesna



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Frukten 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 33 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adresser är Rasmusgatan 13 och Sevedsplan 11A-G.

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	5 rok
23	6	3	1

Total tomtarea:	1 277	kvm
Total bostadsarea:	1 861	kvm
Total lokalarea:	160	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Area m ²	Avtalstid
Lars-Olof Karlsson	63	2027-03-31
Biljardklubben Sorgenfri	89	2026-01-01
Peter Martinsson	8	2026-04-01

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2023-04-24.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Tele2
Avfallshantering	Ragn-Sells Recycling
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	E.on
Skadedjursbekämpning	Anticimex

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 29 471 kr (49 835 kr 2023) och planerat underhåll för 170 583 kr (20 655 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-08-28 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 411 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 203 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Målning av entréport	2024
Byte av rensrör samt installation av råttstopp	2024
Byte av vinds- och källardörrarna	2022
Dränering	2021
Installation av dörrstängare	2019
Målning trapphus	2019
Relining av spillvattenstammar	2017
Dränering avgrund mot gata	2015



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-30 samt extra föreningsstämma den 2025-04-23. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Vi hade inga planerade större underhåll på gång, som vanligt hände det ändå ett och annat i vårt gamla hus men man kan säga att 2024 har varit ett jämförelsevis odramatiskt år. Fel på trappbelysning, trasigt avloppsrör och liknande är normala händelser. Brandsyn genomförs av styrelsen lagenligt varje kvartal. Rensning av backventiler i avloppsrören mot gatan krävs också vartannat kvartal och detta görs mycket hjältemodigt av Peter Martinsson i styrelsen.

De större händelserna i år är en mycket synlig och de andra mera osynliga. Vi har med gemensamma krafter av många i huset målat om porten som blev fräsch och fin. Äntligen har vi nu fått klart en installering av rättstopp i avloppens kontakt med gatunätets stora avlopp samt tätade inspektionsluckor längs dragningen av avloppsrören i vårt hus. Rent ekonomiskt syns det att vi bytt säkringarna från helt onödiga 25A till normala 16A. Det bör ju alla ni som var med och bytte samtidigt också ha märkt.

Glädjande nog har vår sparplan fungerat och åtgärder som krävts har kunnat finansieras utan nya lån. Under vårt årliga budgetmöte med vår förvaltare Bredablick, 18 nov 2024, fick vi veta att fastighetens belåning fortsatt ligger bra till, vår ekonomi är god och ligger strax under medelvärdet på lån per kvm.

Alla priser har såklart gått upp, el, värme, sophantering osv, men tack vare vår goda ekonomi kunde vi, efter chocken 2022, nästan återgå till den hyreshöjning vi haft förut som var 2%, nu fick det för andra året bli 3%. Bredablicks ekonom menade att med 3 % klarar vi oss genom att gå med ett litet underskott i några år och inte göra allt för stora nya projekt. Nu när räntorna är höga så är vi rekommenderade att amortera så mycket vi kan så det gör vi.

Lägenhetssynen, som enligt stadgarna ska ske varje år, skedde under hösten 2024. Inga större anmärkningar framkom.

Vår förening tillämpar självförvaltning och gruppen som sköter trappstädning, tvättstugans avlopp, städning av porten, snöröjning, ogrärensning av trottoarerna utanför vårt hus, trädgården m.m. Gruppen består av 8 personer, minst en i varje trappa.

Föreningen har också haft två fixardagar, en på våren och en på hösten, då alla medlemmar hjälper till med trädgård och annat. I våras sattes en ny tältpaviljong upp på stora trädäcket eftersom det gamla taket blåst sönder och inte längre gick att laga.

Som ni säkert märkt så har vi fått tillstånd att byta soptunnorna för plast och tidningar så att plast nu har den större tunnan vilket behövdes

Styrelsen/Pia Lamberth



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 4 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 44 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 3 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	1 691	1 659	1 536	1 497
Resultat efter finansiella poster, tkr	156	221	92	- 444
Förändring av underhållsfond	240	382	120	-362
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	9	-69	66	11
Sparande kr/kvm	208	172	236	204
Soliditet, %	-114	-108	- 123	- 125
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	886	860	804	788
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97	96	97	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	886	860	804	788
Lokalhyra kr/kvm	143	180	180	199
Driftkostnad kr/kvm	374	460	380	399
Energikostnad kr/kvm	243	257	234	232
Ränta kr/kvm	125	94	41	41
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	203	207	203	199
Skuldsättning kr/kvm	2 887	3 274	3 308	3 354
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	3 135	3 420	3 455	3 503
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Snittränta, (%)	4.35	2.87	1.25	1.23

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	41 000	1 507 467	- 5 269 456	220 603
Disposition enligt föreningsstämma			220 603	-220 603
Avsättning till underhållsfond		411 000	-411 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-170 583	170 583	
Årets resultat				155 754
Vid årets slut	41 000	1 747 884	- 5 289 270	155 754

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 048 853
Årets resultat före fondändring	155 754
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 411 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	170 583
Summa över/underskott	- 5 133 516

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 5 133 516
Totalt	- 5 133 516

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

1 671 264

1 623 288

Övriga rörelseintäkter

3

19 980

35 604

Summa rörelseintäkter

1 691 244

1 658 892

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-992 830

-964 451

Övriga kostnader

5

-141 117

-139 782

Personalkostnader

6

-67 991

-68 996

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-93 156

-93 158

Summa rörelsekostnader

-1 295 094

-1 266 387

RÖRELSERESULTAT

396 150

392 505

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

13 177

10 933

Räntekostnader och liknande resultatposter

-253 573

-182 835

Summa finansiella poster

-240 396

-171 902

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

155 754

220 603

RESULTAT FÖRE SKATT

155 754

220 603

ÅRETS RESULTAT

155 754

220 603



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8 , 9	2 007 553	2 100 709
Summa materiella anläggningstillgångar		2 007 553	2 100 709
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 007 553	2 100 709
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 685	3 687
Övriga fordringar		30 340	29 088
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	103 160	72 737
Summa kortfristiga fordringar		137 185	105 512
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	788 489	1 022 456
Summa kassa och bank		788 489	1 022 456
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		925 674	1 127 968
SUMMA TILLGÅNGAR		2 933 227	3 228 677



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 000	41 000
Underhållsfond		1 747 884	1 507 467
Summa bundet eget kapital		1 788 884	1 548 467
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 289 270	-5 269 456
Årets resultat		155 754	220 603
Summa fritt eget kapital		-5 133 516	-5 048 853
SUMMA EGET KAPITAL		-3 344 632	-3 500 386
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	12 , 13	3 686 184	4 704 980
Summa långfristiga skulder		3 686 184	4 704 980
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		3 686 184	4 704 980
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12 , 13	2 148 796	1 660 000
Leverantörsskulder		126 788	74 824
Skatteskulder		3 242	3 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	312 849	285 418
Summa kortfristiga skulder		2 591 675	2 024 083
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		2 591 675	2 024 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 933 227	3 228 677



Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		396 151	392 506
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		93 156	93 158
Summa		489 307	485 664
Erhållen ränta		13 177	10 933
Erlagd ränta		-253 574	-182 836
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		248 910	313 761
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-31 674	-19 467
Ökning av rörelseskulder		78 797	37 175
Kassaflöde från den löpande verksamheten		296 033	331 469
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		1 130 000	2 596 184
Amortering av låneskulder		-1 660 000	-2 661 184
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-530 000	-65 000
Årets kassaflöde		-233 967	266 469
Likvida medel vid årets början		1 022 456	755 987
Likvida medel vid årets slut		788 489	1 022 456



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	10-120
Inventarier, maskiner och installationer	Avskriven

Not 2. Årsavgifter och hyror

Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

Hysesintäkter

Hyror lokaler

Totalt årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 648 464	1 600 488
Hysesintäkter	22 800	22 800
Totalt årsavgifter och hyror	1 671 264	1 623 288



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter
El
Överlåtelseavgifter
Övriga intäkter

2024	2023
8 619	14 016
3 600	3 600
5 612	1 313
2 149	16 675
19 980	35 604
19 980	35 604

Totalt övriga rörelseintäkter

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Avfallshantering
Teknisk förvaltning
Serviceavtal
Besiktningsskostnader
Bredband
Kabel-TV
Försäkringar
Förbrukningsmaterial
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

2024	2023
52 928	55 162
319 940	341 390
118 983	102 761
33 445	45 511
68 432	68 432
14 629	13 617
0	101 303
59 534	56 939
25 973	24 717
22 591	20 138
22 061	11 085
54 260	52 907
792 776	893 960

Reparationer

Huskropp
Armaturer, gemensamma utrymmen
Skadedjur
Vattenskador
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen
VA & sanitet, installationer
Värme, installationer

0	756
0	18 595
0	12 786
9 288	7 001
1 157	786
1 500	9 911
16 282	0
1 244	0
29 471	49 835

Planerat underhåll

Huskropp, övrigt
El, installationer
VA & sanitet, installationer

144 813	0
25 770	0
0	20 655
170 583	20 655
992 830	964 451

Totalt fastighetskostnader

Not 5. Övriga kostnader

Serviceavgifter till branschorganisationer
Förvaltningskostnader
Revision
Tele och post
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial
Bankkostnader
Hyra av anläggningstillgångar
Övriga externa kostnader
Totalt övriga kostnader

2024	2023
2 000	2 000
84 069	78 991
21 528	17 569
2 025	2 430
0	1 955
1 656	350
29 422	34 913
417	1 574
141 117	139 782



Not 6. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode
Sociala kostnader

2024

2023

55 125

52 500

12 865

16 495

67 991

68 996

Totalt personalkostnader

67 991

68 996

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2024

2023

Avskrivningar

Byggnader

93 156

93 158

Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

93 156

93 158

Not 8. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden

Byggnader

6 896 049

6 896 049

Utgående anskaffningsvärden

6 896 049

6 896 049

Ingående avskrivningar

Byggnader

- 4 795 340

- 4 702 182

Årets avskrivning på byggnader

- 93 156

- 93 158

Utgående avskrivningar

-4 888 496

-4 795 340

Utgående redovisat värde

2 007 553

2 100 709

Varav

Byggnader

2 007 553

2 100 709

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

14 847 000

14 847 000

Taxeringsvärde mark

8 800 000

8 800 000

23 647 000

23 647 000

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

23 600 000

23 600 000

Lokaler

47 000

47 000

23 647 000

23 647 000

Not 9. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån

Fastighetsinteckningar

7 275 000

7 275 000

Summa:

7 275 000

7 275 000

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Förutbetalda kostnader

103 160

72 737

Summa

103 160

72 737

Not 11. Kassa och bank

2024-12-31

2023-12-31

Transaktionskonto Handelsbanken

788 489

1 022 456

Summa

788 489

1 022 456



Not 11. Kassa och bank

2024-12-31

2023-12-31

Not 12. Förfall fastighetslån

2024-12-31

2023-12-31

Förfaller inom ett år från balansdagen

2 148 796

1 660 000

Förfaller 2-5 år från balansdagen

3 686 184

4 704 980

Förfaller senare än fem år från balansdagen

0

0

Summa

5 834 980

6 364 980

Not 13. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	2026-09-15	5,05 %	1 130 000	0
SBAB	2027-07-14	3,73 %	2 596 184	2 596 184
SEB	Löst		0	1 660 000
SEB	2025-12-28	4,43 %	2 108 796	2 108 796
Summa skulder till kreditinstitut			5 834 980	6 364 980
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 148 796	-1 660 000
			3 686 184	4 704 980

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter

72 445

68 996

Upplupna räntekostnader

519

608

Förutbetalda intäkter

137 505

114 030

Upplupna revisionsarvoden

21 500

16 300

Upplupna kostnader

80 880

85 484

Summa

312 849

285 418



Underskrifter

Malmö enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Pla Lamberth
Ordförande

Sabine Neumann
Ledamot

Peter Martinsson
Ledamot

Malin Grapengiesser
Ledamot

Vesna Stancic
Ledamot

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

EY
Arvid Højbert
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.06.2025 10:26

SENT BY OWNER:

Samih El-Borchali • 27.05.2025 17:47

DOCUMENT ID:

SkeroALXGle

ENVELOPE ID:

r1SoRIXMee-SkeroALXGle

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Sevedsgården.pdf

17 pages

SHA-512:

90d31ca2be75c6d0ee49e5cc628512f0bc0d88e44d6bc1f8fd61506ae767e7c17a53e9899d0c8235fa71b467e60cfa9899d01fe5546952fc857b7404763fe788

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
PIA CHRISTINA LAMBERT H	 Signed	27.05.2025 17:56	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/01/17)
	Authenticated	27.05.2025 17:55	Low	
CARL CHRISTER PETER M ARTINSSON	 Signed	27.05.2025 18:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/11/13)
	Authenticated	27.05.2025 18:00	Low	
SABINE GERTRAUD WILFRI EDE NEUMANN	 Signed	27.05.2025 21:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/07/25)
	Authenticated	27.05.2025 21:42	Low	
Malin Anna Margareta Grap engiesser	 Signed	28.05.2025 10:18	eID	Swedish BankID (DOB: 1953/07/06)
	Authenticated	28.05.2025 10:08	Low	
VESNA STANCIC	 Signed	03.06.2025 09:50	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/12/07)
	Authenticated	03.06.2025 09:49	Low	
ARVID HÖJBERT	 Signed	03.06.2025 10:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1995/08/18)
	Authenticated	03.06.2025 09:54	Low	

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sevedsgården, org.nr 746000-1998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sevedsgården för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 maj 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Shape the future with confidence

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sevedsgården för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 3 juni 2025



Revisionsberättelse Brf Sevedsgården.pdf

(38499 byte)

SHA-512: 29d3f3adc49a4f418dcca474d9350edc28700
1c91ecdc8a19d049d13e86bc5a1e77e739a81b15651779
18f6dd759af9e8fa1a05129e1607b149fb287e9afe8ff

Underskrifter

2025-06-03 10:27:06 (CET)



Arvid Höjbert

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



RB Seveds

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

332f2bc5bcf7d106438e2462cb47e7421affc18ae99316edd9cd3b005dbd269ea16108a01da895c0419ac063487735dbf7e18f48088f1e74508ca333b87232c6



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

