

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 i Haninge

769633-9022

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 i Haninge, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades i februari 2017. Den nya styrelsen tog över från Bolite 2020-05-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-01-08 och nuvarande stadgar registrerades under 2017-05-05 hos Bolagsverket. Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Gaffelseglet 35 i Haninge har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Haninge Täckeråker 1:231	2017	Haninge

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten har förlängd garanti 10 år från förvärvsdatum. Föreningen har en underhållsplan framtagen av Arsenalen Projekt.

Byggnadsår och ytor

Marken är förvärvad samt upplåten med äganderätt. Fastigheten bebyggdes 2018 inflyttninsklart Maj 2019 och består av ett flerbostadshus i fem våningar. Byggnadens totala bostadsrättsyta uppgår till 1 448 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
10	26	2	0	0

Föreningen äger ingen parkering, detta gör Haninge Kommun. Vissa lägenheter har tillhörande förråd.

Föreningen är momsregistrerad.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Botema Fastighets AB

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Pantregister
- Medlemsförteckning

Övriga avtal

- Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning - Ekströms Allservice Fastighetsskötsel AB
- Trappstädning - Alcimax Service
- Fjärrvärme - Vattenfall Aktiebolag
- Drift och underhåll av hiss - Kone
- Sophämtning av SRV
- Hushållssopor - SRV Återvinning
- Elleverans - Vattenfall Aktiebolag
- Värme - Vattenfall Aktiebolag
- Vatten - Haninge Kommun

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Föreningen har installerat kameror pga skadogörelse och stölder föreningen har skyltat upp med tillhöriga informationsskyltar placerade så dom även är belysta kvällstid.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 38 st. Av föreningens medlemslägenheter har sex överlåtits under året.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 och 49 vid dess slut.

Vid årets slut var två lägenheter upplåtna i andra hand.

Vid årets slut var en lägenhet upplåten i andra hand.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap.
- Medlem kan upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke.
- Samtycke för andrahandsupplåtelse ges t ex för studier, militärtjänst, arbete på annan ort eller för att pröva samboende med annan person.
- Andrahandsupplåtelsen är en tillfällig lösning och begränsad i tiden.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Bostadsrättsinnehavare debiteras avgift för andrahandsupplåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Johnny Carlsson	Ledamot	ordförande
Anneli Lundell	Ledamot	
Erik Längqvist	Ledamot	
Yasemine Erel	Ledamot	(t.o.m sista maj-25)
Inga Fedcuk	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter.
Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden

Revisor

William Lindström Revisor, Kungsbron Borevision AB (vald av föreningen som extern revisor)

Valberedning

Vid ordinarie stämman 2024 valdes Frida Gustafsson och Emelie Gustafsson att utgöra valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-19.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 012	1 735	1 435	1 332
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-154	-244	-509	-355
Soliditet (%)	68,2	68,2	68,3	68,7
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)*	1 388	1 197	991	0
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	14 977	15 054	15 131	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	14 977	15 054	15 131	0
Sparande per kvm (kr)*	310	214	31	0
Räntekänslighet (%)*	11	13	15	0
Energikostnad (kr)*	333	334	267	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	98	93	97	0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm totalyta

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter

Energikostnad (kr)

Bokförd vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter:

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal från 2022

Föreningens ekonomi

Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott om 153 548 kronor efter avskrivningar. En fortsatt god ekonomi är beroende av bl a marknadsröntorna, kostnader för fjärrvärme och i vilken omfattning medlemmarna själva bidrar med egna arbetsinsatser och energisparåtgärder för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Upplysning vid negativt resultat

Det som ligger till grund för ett negativt resultat är dels att föreningen har haft avskrivningar på totalt 566 313 kr tyvärr så har räntor, elpriser, varor/tjänster ökat i pris vilket gjort att föreningens kostnader ökat markant och kommer med stor sannolikhet att fortsätta att öka även nu under 2025. Föreningen har lån som kommer att förlängas under kvartal 2 och 3 2025 och då med ett förmodat mycket högre ränteläge än vi haft tidigare vilket medför att föreningen under 2025 att återigen bli nödgade att höja avgiften för att kompensera för alla kostnader som vi nu framöver blir drabbade utav. Målsättningen är att hamna i balans med ekonomin och komma över till ett positivt resultat För att stå bättre rustade för framtiden. Avgiftshöjningar är tyvärr det enda sättet att balansera de nu ökande kostnaderna för vår förening.

Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 10% under 2024 och kommer att höjas under 2025 med ytterligare ca 5-10%. beroende på vad utfallet av räntenivån landar på som vi kommer att erhålla från SBAB på våra befintliga lån.

Lån

Föreningen har tre lån hos SBAB om 21 686 728 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 10.

Uppgiftsskyldighet

Framtida kommande kostnader under året är som sagt möjligen prisökningar på tjänster och avtal samt då givetvis ett lån som kommer att läggas om under april Föreningen har inga nu specifika pågående projekt/reparationer eller dylikt som kan påverka ekonomin negativt.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att erlægga fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift per lägenhet om 1 630 kr per lägenhet, dock högst 0.3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Föreningen är fri från Fastighetskatt i 15 år från att fastigheten stod klar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre UH	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 030 000	0	130 320	-38 500 807	-243 522	48 415 991
Disp av föreg års resultat	0	0	0	-243 522	243 522	0
Förändring under året	0	0	34 600	-34 600	-153 548	-153 548
Belopp vid årets utgång	87 030 000	0	164 920	-38 778 929	-153 548	48 262 443

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserat resultat	-38 778 929
årets förlust	-153 548
	-38 932 477

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	34 600
i ny räkning överföres	-38 967 077
	-38 932 477

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 011 532	1 734 523
Övriga rörelseintäkter	3	29 424	124 686
Summa rörelseintäkter		2 040 956	1 859 209
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-586 954	-607 590
Driftskostnader	5	-169 833	-170 336
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	6	-97 153	-126 224
Personalkostnader	7	-75 303	-68 995
Avskrivningar	8	-566 313	-566 313
Summa rörelsekostnader		-1 495 556	-1 539 459
Rörelseresultat		545 400	319 749
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 083	922
Räntekostnader och liknande resultatposter		-700 031	-564 193
Summa finansiella poster		-698 948	-563 271
Resultat efter finansiella poster		-153 548	-243 522
Årets resultat		-153 548	-243 522

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	69 486 770	70 053 083
Summa materiella anläggningstillgångar		69 486 770	70 053 083
Summa anläggningstillgångar		69 486 770	70 053 083
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		371 440	371 384
Övriga fordringar		52 287	51 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 077	3 865
Summa kortfristiga fordringar		427 804	426 453
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		803 878	524 870
Summa kassa och bank		803 878	524 870
Summa omsättningstillgångar		1 231 682	951 323
SUMMA TILLGÅNGAR		70 718 452	71 004 406

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 030 000	87 030 000
Fond för yttre underhåll		164 920	130 320
Summa bundet eget kapital		87 194 920	87 160 320
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-38 778 929	-38 500 808
Årets resultat		-153 548	-243 522
Summa ansamlad förlust		-38 932 478	-38 744 329
Summa eget kapital		48 262 442	48 415 991
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	14 532 155
Summa långfristiga skulder		0	14 532 155
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	21 686 728	7 266 077
Leverantörsskulder		108 784	130 730
Övriga skulder		4 878	6 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		655 621	653 407
Summa kortfristiga skulder		22 456 010	8 056 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 718 452	71 004 406

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-153 548	-243 522
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		566 313	566 313
Betald skatt		-1 083	-6 468
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		411 682	316 323
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-56	-79 211
Förändring av kortfristiga fordringar		-212	5 289
Förändring av leverantörsskulder		-21 947	86 454
Förändring av kortfristiga skulder		1 045	74 195
Kassaflöde från den löpande verksamheten		390 512	403 050
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-111 504	-111 504
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-111 504	-111 504
Årets kassaflöde		279 008	291 546
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		524 870	233 324
Likvida medel vid årets slut		803 878	524 870

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, bokföringsnämnden allmänna råd 2016:10 (K2) om årsredovisning i mindre företag, samt 2023:1 kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avsättning till fonden för yttre underhåll ska årligen ske enligt antagen underhållsplan alternativt med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. För föreningens tre första verksamhetsår görs avsättning enligt ekonomisk plan. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnad, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider (år):

Byggnader

100

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 712 192	1 494 569
Tillägg el	132 780	119 654
Tillägg el, ej moms	164 160	118 560
Påminnelseavgifter	2 400	1 740
	2 011 532	1 734 523

I årsavgifterna ingår kostnader för värme och vatten.
Medlemmen betalar elkostnader för egen förbrukning separat.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgift och pant.avg	7 235	14 252
Övriga ersättningar och intäkter	9 518	38 995
Ersättning uthyrning 2:a hand	12 671	17 826
Erhållna statliga bidrag	0	46 714
Försäkringsersättningar	0	6 898
	29 424	124 685

Not 4 Fastighetskostnader

	2024	2023
Övriga reparationer	-47 088	-71 025
Markytor, trädgård	0	-576
El	-106 306	-122 176
Värme	-230 070	-210 337
Vatten och avlopp	-146 205	-151 389
Sophämtning/renhållning	-57 285	-52 088
	-586 954	-607 591

Not 5 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-30 000	-27 750
Hisservice	-23 503	-9 120
Övriga fastighetskostnader	-27 782	-41 887
Fastighetsförsäkring	-16 097	-15 203
Obl besiktningskost OVK,hiss	-25 669	-11 519
F-skötsel	-39 639	-46 320
Snöröjning	-7 143	-18 537
	-169 833	-170 336

Not 6 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden	-25 625	-19 750
Konsultarvoden	-5 881	-17 666
Fastighetsförvaltning	-61 756	-58 160
Representation, ej avdragsgill	-192	-580
Bankkostnader	-3 519	-4 368
Övriga externa kostnader	-180	-1 600
Självrisk vid skada	0	-24 100
	-97 153	-126 224

Not 7 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvoden	-57 299	-52 500
Sociala avgifter	-18 004	-16 495
	-75 303	-68 995

Not 8 Avskrivningar

	2024	2023
Byggnad	-566 313	-566 313
	-566 313	-566 313

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	72 695 878	72 695 878
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	72 695 878	72 695 878
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 642 795	-2 076 482
Årets avskrivningar enligt plan	-566 313	-566 313
Utgående avskrivning enligt plan	-3 209 108	-2 642 795
Planenligt restvärde vid årets slut	69 486 770	70 053 083
Taxeringsvärde		
Byggnad	29 000 000	29 000 000
Mark	5 600 000	5 600 000
	34 600 000	34 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	34 600 000	34 600 000
Lokaler	0	0
	34 600 000	34 600 000

Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark

Byggnader och mark	69 486 770	70 053 083
	69 486 770	70 053 083

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB 30089219	3,50	2025-07-09	7 228 910	7 266 078
SBAB 30089286	2,80	2025-04-16	7 228 909	7 266 077
SBAB 30089367	3,73	2025-05-12	7 228 909	7 266 077
			21 686 728	21 798 232
Kortfristig del av långfristig skuld			21 686 728	7 266 077

Lån som löper ut inom 1 år efter balansdagen planeras att förlängas.

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 300 000	22 300 000
	22 300 000	22 300 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm

Anneli Lundell

Johnny Carlsson
Ordförande

Erik Längqvist

Yasemin Erel

Inga Fedcuk

Min revisionsberättelse har lämnats

William Lindström
Revisor, Kungsbron Borevision AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 i Haninge, org.nr. 769633-9022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 i Haninge för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Cederhusen 2 i Haninge för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

