

Årsredovisning

för

Brf Räven 3

716447-6306

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Råven 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Huset uppfördes 1959 och ombildades till bostadsrätt under 26 oktober 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2007-05-14. Föreningen har sitt säte på Lidingö

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordförande och ledamöter

Jan Tideli	Ordförande
Katarina Gillblad	
Marie Johnsson	
Per von Eln	
Daniel Nowik.	

Suppleanter

Elisabeth Ternevall
Patrik Barkman

Revisor

Börje Krafft	Auktoriserad revisor från och med 2024-10-10
Calos Arlanguiz	Lekmannarevisor till och med 2024-10-10
Katarina Bonde	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 10st protokollförda styrelsemöten

Firman tecknas två i förening av styrelsen ledamöter.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2024

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Råven 3 på Lidingö som är bebyggt med ett bostadshus (flerbostadshus) i 10 våningsplan samt två källarplan.

Huset uppfördes år 1959 och består av 36 st. lägenheter, bostadsytan är ca 3 100 kvadratmeter medan lokalytan är ca 180 kvadratmeter.

Lägenheter fördelas enligt följande, 9 st. 3 rok, 18 st 4 rok, 9 st. 5 rok.

I föreningen finns dessutom 6 st garage, 12 st parkeringsplatser och 7 st. förråd.

Föreningen har en föreningslokal som används av föreningens medlemmar. Marken innehas med äganderätt.

Föreningen är momsregistrerad för debitering av el till medlemmarna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa via försäkringsförmedlaren Bolander & Co. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-02-01.

Underhåll

Föreningen har sedan 2010 genomfört följande underhåll och investeringar i fastigheten i byggnaden:

Ny undercentral Fjärrvärme	2010
Stambyte och renovering av samtliga badrum	2011
Omläggning tak	2014
Renovering av marmorgolv i trapphuset och trapplöpen	2016
Ny tvättmaskin	2018
Nytt torksskåp	2019
Ny tvättmaskin	2020
Nya fönster i hela fastigheten	2020
OVK genomförd och godkänd mars	2021
Radonmätning utförd och godkänd mars	2021
Energideklaration utförd i april	2021
Stamspolning av samtliga avlopp o stammar april	2021
Skadedjurskontroll utförd o godkänd i mars	2021
Asfaltering av p-platser	2021
Nya laddstolpar	2021
Ny dränering	2021
Renovering av gästlägenhet	2022
Bytt ut lysrör till LED i trapphuset	2022
Installerat "avgasare" och magnetfilter i värmesystemet	2022
Ny El-central med IMD	2023
Avslutat alla individuella el-abonnemang	2023
Bytt belysning i källaren till LED	2023
Fasadrenovering	2024

Styrelsen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig fram tom 2045. Styrelsen har utfört den stadgeenliga fastighetsbesiktningen den 2024-11-18

Förvaltning

Fastighetsskötsel Kraft Lidingö AB.
Trappstädning Bromstad AB
Ekonomisk Förvaltning Viredo AB
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sedan den 1/1 2024 hanterar Viredo AB föreningens bokföring och medlemsadministration.
Under våren och sommaren har hela fasaden renoverats och putsats om.
I augusti anordnades en gemensam städdag där många insatser för att återställa efter fasadarbetet genomfördes, efter arbetet samlades alla för fika och korvgrillning.
En extra stämma hölls den 10/10 där beslut om att ändra föreningens redovisning ifrån K2 till K3 togs samt val av auktoriserade revisorn Börje Krafft. Besluten var enhälliga.
Under september har föreningen amorterat 500 000:- på befintliga lån.

Medlemsinformation

Antal medlemmar 20240101 52 st
Antal medlemmar 20241231 54 st
Under året har 5 st överlåtleser skett

Föreningens ekonomi

Samtliga lägenheter är bostadsrätter sedan juli 2014.
En höjning av månadsavgifterna genomfördes fr.o.m. 1/4 2024 med 15% pga ökade kostnader för fjärrvärme, VA, sophantering och räntekostnader m.m.
Inga justeringar av månadsavgifter är beslutade för 2025.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 813	2 585	2 099	2 086	2 054
Resultat efter finansiella poster	-321	148	66	-499	-1 248
Balansomslutning	80 471	81 183	80 958	80 849	81 314
Soliditet (%)	73	72	72	72	73
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	847	774	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 909	7 071	0	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	6 823	6 982	0	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	261	252	0	0	0
Räntekänslighet (%)	8	9	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	217	207	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93	92	0	0	0

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader hänförliga till komponentindelning som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Rörelseresultat exkl. avskrivningar uppgår till 1 405 595 kr medan rörelseresultat exkl. avskrivningar och med avdrag för negativ räntenetto utvisar en positiv resultat om 815 684 kr.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 881 000	4 233 945	7 797 466	-1 270 284	143 401	58 785 528
Disposition av föregående års resultat:				143 401	-143 401	0
Avsättning underhållsfond			210 294	-210 294		0
Årets resultat					-321 208	-321 208
Belopp vid årets utgång	47 881 000	4 233 945	8 007 760	-1 337 177	-321 208	58 464 320

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 337 177
årets förlust	-321 208
	-1 658 385

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	210 294
i ny räkning överföres	-1 868 679
	-1 658 385

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 813 373	2 585 130
Övriga intäkter	2	21	3 529
		2 813 394	2 588 659
Rörelsens kostnader	4		
Driftskostnader	3	-1 289 130	-1 196 640
Övriga kostnader	4	-54 530	-10 795
Personalkostnader	5	-64 139	-65 136
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 136 892	-639 715
		-2 544 691	-1 912 286
Rörelseresultat		268 703	676 373
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116 307	91 571
Räntekostnader och liknande resultatposter		-706 218	-624 544
		-589 911	-532 973
Resultat efter finansiella poster		-321 208	143 400
Resultat före skatt		-321 208	143 400
Årets resultat		-321 208	143 401

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	77 762 832	76 884 056
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	157 386	0
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	15 235
		77 920 218	76 899 291
Summa anläggningstillgångar		77 920 218	76 899 291
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		61 354	0
Övriga fordringar		279	247
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		93 555	135 552
		155 188	135 799
<i>Kassa och bank</i>		2 395 541	4 147 479
Summa omsättningstillgångar		2 550 729	4 283 278
SUMMA TILLGÅNGAR		80 470 947	81 182 569

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

52 114 945

52 114 945

Fond för yttre underhåll

8 007 760

7 797 466

60 122 705

59 912 411

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 337 177

-1 270 284

Årets resultat

-321 208

143 401

-1 658 385

-1 126 883

Summa eget kapital

58 464 320

58 785 528

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

21 334 000

21 834 000

Leverantörsskulder

166 144

0

Övriga skulder

18 896

224 838

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

487 588

338 203

Summa kortfristiga skulder

22 006 628

22 397 041

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

80 470 948

81 182 569

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	268 703	675 365
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	1 136 892	639 715
Erhållen ränta	116 307	89 880
Erlagd ränta	-686 978	-623 118
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	834 924	781 842

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-61 354	0
Förändring av kortfristiga fordringar	41 965	-54 231
Förändring av leverantörsskulder	166 144	0
Förändring av kortfristiga skulder	-75 798	82 520
Kassaflöde från den löpande verksamheten	905 881	810 131

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 157 819	-261 985
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 157 819	-261 985

Finansieringsverksamheten

Amortering lån	-500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	0

Årets kassaflöde

-1 751 938 548 146

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	4 147 479	3 599 333
Likvida medel vid årets slut	2 395 541	4 147 479

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Årsredovisningen upprättats för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har föranlett förändringar i balans-och resultaträkningen samt noter bland annat på grund av komponentfördelning som är den enskilda viktigaste byte av redovisningsprincipen från tidigare tillämpat regelverk BFNAR 2016:10 (K2).

Föreningen har vid övergången till BFNAR 2012:1 (K3) inte räknat om jämförelsetalen eftersom föreningen klassificeras som en mindre förening. Upplysning lämnas härmed om den bristande jämförbarhet mellan åren. Detsamma gäller flerårsöversikten. Föreningen har inte identifierat andra poster utom byggnader (komponentfördelning) som väsentlig påverkat balans-och resultaträkningen vid övergång till BFNAR 2012:1 (K3).

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Nyttjandeperiod på byggnadskomponenter 5-100 år

Nyttjandeperiod på maskiner och inventarier 5 år

Låneskulder

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år, klassificeras som kortfristiga. Lånekrediten är indelade i villkorsperioder som ca tolv månader. Klassificeringen av kredittskulderna sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna med tillägg för IMD dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, sophämtning och Kabel-TV/ Bredband.

Obligatorisk avgift för avgift för el utifrån individuell förbrukning debiteras separat och redovisas på egen rad i noten

	2024	2023
Årsavgifter bostadsrätt	2 450 017	2 202 276
Eldebitering bostäder rörlig del	128 616	188 389
El abonnemang	36 288	0
Hyra garage	91 050	80 220
Hyra p-plats	63 210	70 560
Eldebitering laddplats	13 421	10 152
Hyra förråd	13 772	13 892
Hyra gästlägenhet	17 000	19 641
Övriga intäkter	21	3 529
	2 813 395	2 588 659

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fjärrvärme	363 137	347 305
Fastighetsel	53 613	76 734
Lägenhetsel, rörlig och fast	164 904	123 242
Laddstolpsel	13 421	8 604
Vatten	83 951	90 789
Sophämtning	73 474	74 176
Fastighetsskötsel	72 662	122 736
Bredband och kabel-TV	90 815	87 506
Utemiljö	5 519	9 524
Städning och renhållning	60 566	0
Snöröjning	24 500	13 334
Ekonomisk förvaltning	79 673	66 513
Fastighetsreparationer	70 672	54 486
Förening och styrelsekostnader	11 539	4 451
Fastighetsförsäkring	62 500	59 056
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	58 184	58 184
	1 289 130	1 196 640

Not 4 Övriga kostnader

	2024	2023
Ekonomitjänster utöver avtal	0	3 799
Serviceavgift till branchorganisationer	5 370	5 370
Bankkostnader	4 209	1 589
Övriga externa kostnader	9 951	37
Ersättningar till revisor	35 000	0
	54 530	10 795

Not 5 Styrelse -och revisors arvode

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	45 000	45 000
Arvode internrevisor	5 000	5 000
Arbetsgivareavgifter 31,42%	14 139	15 136
	64 139	65 136
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	64 139	65 136

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	84 564 007	84 302 037
Inköp	2 157 891	261 970
Omklassificeringar	-186 947	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 534 951	84 564 007
Ingående avskrivningar	-7 679 951	-7 057 311
Årets avskrivningar	-1 092 168	-622 640
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 772 119	-7 679 951
Utgående redovisat värde	77 762 832	76 884 056

Not 7 Fastighetstaxering

	2024-12-31	2023-12-31
Byggnader	36 066 000	36 066 000
Mark	34 032 000	34 032 000
	70 098 000	70 098 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	280 068	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 068	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-122 682	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-122 682	0
Utgående redovisat värde	157 386	0

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 545	114 545
Försäljningar/utrangeringar	-114 545	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	114 545
Ingående avskrivningar	-99 310	-82 235
Omklassificeringar	99 310	0
Årets avskrivningar		-17 075
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-99 310
Utgående redovisat värde	0	15 235

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank, ränta 2,93%, 3 månaders, bundet till 2025-02-28	8 000 000	8 000 000
Swedbank, ränta 2,912%, 3 månaders, bundet till 2025-03-28	7 000 000	7 000 000
Swedbank, ränta 2,912%, 3 månaders, bundet till 2025-03-28	6 334 000	6 834 000
	21 334 000	21 834 000

Not 12 Upplupna kostnader och förbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	249 272	294 240
Övriga upplupna kostnader	238 314	43 963
	487 586	338 203

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 000 000	30 000 000
	30 000 000	30 000 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Upphandling av ny eller helrenoverad hiss har påbörjats och planeras till hösten 2026.
Projektet kommer att finansieras med egna medel.

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Tidelius
Ordförande

Daniel Nowik

Katarina Gillblad

Marie Jonsson

Per von Elem

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

716447-6306 Brf Råven 3 för 20240101-20241231

Antal sidor: 16
Verifikationsdatum: Maj 05 2025 10:53AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
2Y10HEPU2JUGFHUYU8FADJDRULGUVO
MAJ 05 2025 10:53AM

Deltagare

Add & Subtract AB (Skapare)

nicklas@addsubtract.se
Stockholm Artillerigatan 42 11445
Skickades: Maj 02 2025 12:39PM

Jan Tideliuss (Esignatur)

Råven 3
195807311070
jan.tideliuss@gmail.com
Signerad: Maj 02 2025 12:43PM

Per Von Elem (Esignatur)

196006081134
per.von.elern@carnegie.se
Signerad: Maj 02 2025 01:26PM

Marie Jonsson (Esignatur)

196608117146
mariejohansson10@hotmail.com
Signerad: Maj 02 2025 02:43PM

Daniel Nowik (Esignatur)

199411180277
daniel@nowik.nu
Signerad: Maj 02 2025 03:30PM

Katarina Gillblad (Esignatur)

196007280289
katarina.gillblad@agronomics.se
Signerad: Maj 05 2025 09:28AM

Börje Krafft (Esignatur)

196606097597
borje@addsubtract.se
46706075756
Signerad: Maj 05 2025 10:53AM

Registrerade händelser

Maj 02 2025 12:39PM	Add & Subtract AB skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 217.115.53.147
Maj 02 2025 12:41PM	Jan Tideliuss granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2904790/2y10BUx4QyV2YLnfoY7kDZ4HO3xAx8	IP ADDRESS 213.89.170.73
Maj 02 2025 12:43PM	 JAN TIDELIUS signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3688 Long 18.118</i> <i>Signerad med: BankID (01969097-7335-7834-89c7-5e871ce874e2)</i>	IP-ADRESS 213.89.170.73
Maj 02 2025 01:25PM	Per Von Elem granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2904795/2y10K4848GltkbkN9yEcaZ2reu3j3R	IP ADDRESS 193.182.104.10
Maj 02 2025 01:26PM	 Per Fredrik Svante von Elern signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 56.045 Long 12.6923</i> <i>Signerad med: BankID (019690bf-56e4-7a71-bd44-47e3b91ff739)</i>	IP-ADRESS 90.238.14.253
Maj 02 2025 02:43PM	Marie Jonsson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2904794/2y10tsyuH8gozioJcILU1w71uGV4tS	IP ADDRESS 213.89.161.242
Maj 02 2025 02:43PM	 Marie Susanne Jonsson signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3688 Long 18.118</i> <i>Signerad med: BankID (01969106-1014-7b47-a027-8a01948b2cbd)</i>	IP-ADRESS 213.89.161.242
Maj 02 2025 03:29PM	Daniel Nowik granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2904792/2y10Lwg6pQ7GLuzCrSCNEtRr4eS7EQ	IP ADDRESS 104.28.31.63
Maj 02 2025 03:30PM	 DANIEL NOWIK signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3274 Long 18.0653</i> <i>Signerad med: BankID (01969130-deab-7817-bf8e-9af8dc102f3e)</i>	IP-ADRESS 83.185.39.175
Maj 02 2025 03:35PM	Katarina Gillblad granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2904793/2y106FSATO47R5muH1tiYTYjaeTtXf	IP ADDRESS 90.129.203.173
Maj 05 2025 09:28AM	 Lovisa Katarina O Gillblad signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 59.3497 Long 17.9738</i> <i>Signerad med: BankID (01969f58-c494-7484-978a-155d77a77b7b)</i>	IP-ADRESS 90.129.196.18
Maj 05 2025 10:04AM	Börje Krafft granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2904796/2y10Wew0qwih6eXJJ6rROYzyOxZUKd	IP ADDRESS 94.234.79.3
Maj 05 2025 10:53AM	 BÖRJE KRAFFT signerade dokumentet <i>GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967</i> <i>Signerad med: BankID (01969fa5-d677-7222-b9a9-41710d453172)</i>	IP-ADRESS 94.234.79.3
Maj 05 2025 10:53AM	Dokumentet har signerats	

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Råven 3
Org.nr 716447-6306

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Råven 3 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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 föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en lekmannarevisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 18 februari 2024. Jämförelsetalen i årsredovisningen har därmed inte varit föremål för en revision enligt International Standards on Auditing (ISA).

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- ♦ identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.
- ♦ 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- ♦ 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.

ADD ± SUBTRACT

...allt är möjligt

- ♦ utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- ♦ 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 Bostadsrättsföreningen Råven 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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, den dag som framgår av min elektroniska signatur

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Dokument

RB 2024

Antal sidor:

2

Verifikationsdatum:

Maj 05 2025 10:53AM

Tidszon:

Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
2Y10BYD5YCIDNQDMQ4GQNBEOIUT7EG
MAJ 05 2025 10:53AM

Deltagare

Add & Subtract AB (Skapare)

nicklas@addsubtract.se

Stockholm Artillerigatan 42 11445

Skickades: Maj 05 2025 10:15AM

Börje Krafft (Esignatur)

Räven 3

196606097597

borje@addsubtract.se

46706075756

Signerad: Maj 05 2025 10:53AM

Registrerade händelser

Maj 05 2025 10:15AM	Add & Subtract AB skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 217.115.53.147
Maj 05 2025 10:53AM	Börje Krafft granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2906025/2y10AFVtMCh31nF1v1NN6w4OeAjGpF	IP ADDRESS 94.234.79.3
Maj 05 2025 10:53AM	 BÖRJE KRAFFT signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 57.7065 Long 11.967 Signerad med: BankID (01969fa6-8d57-79c0-bf1b-909de4892401)	IP-ADRESS 94.234.79.3
Maj 05 2025 10:53AM	Dokumentet har signerats	

