

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Järven 3

Org.nr. 769606-9405

Räkenskapsåret

2024-01-01 — 2024-12-31

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter av årsredovisning	16

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål och medlemskap

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen kan även avse mark.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Lidingö Järven 3 i Lidingö 22 mars 2018. I samband med förvärvet gjordes en avsättning till "renoveringsfond vid förvärv" om cirka 2 313 tkr vilken sedan har ianspråktagits för planerat underhåll.

Bostadsrättsföreningen registrerades av Bolagsverket 2 april 2001 och har sitt säte i Stockholms kommun.

Senaste registrerade stadgar är 2020-04-28 samt den ekonomiska planen är registrerad 13 februari 2018 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse

Ledamöter från och med ordinarie årsstämma 1 juni 2023:

Ledamot	Funktion	Utsedd av	Vald tom årsstämman
Emil Thunström	Ordförande	Stämman	2025
Niklas Lundbäck	Ledamot	Stämman	2025
Linda Berglund	Ledamot	Stämman	2025
Dan Klerborg	Suppleant	Stämman	2025
Marthyn Inghamn	Suppleant	Stämman	2025

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för ekonomiska beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i kassaflödesanalysen, se sidan 10.

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 10 juni 2024. Under verksamhetsåret har 14 protokollförda styrelsesammanträden hållits. Vid sidan av det tillkommer ett antal förberedande möten inför styrelsemöten, möten med medlemmar, förvaltare och entreprenörer. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

<u>Valberedning</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Anneli Fogelborg	Deltagare	Stämman
Sofia Thorell	Sammanställande	Stämman

<u>Revisor</u>	<u>Funktion</u>	<u>Utsedd av</u>
Redovisningskonsulterna på Östermalm AB	Auktoriserad Redovisningskonsult	Styrelsen
Margaretha Wallin		

Fastighetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Lidingö Järven 3. Fastighetens byggnadsår är 1958 med värdeår 1958 och består av 1 huskropp med 37 lägenheter och har adressen Källängsvägen 28 i Lidingö kommun, Stockholms län.

Fastighetens mark innehas med äganderätt.

Föreningen är inte medlem i någon Samfällighetsförening.

<u>Taxeringsvärde tkr</u>	84 693
varav byggnad	46 251
varav mark	38 442

Fastighetens totalyta är enligt ekonomisk plan 3 186 kvm varav 3 074 kvm avser lägenhetsyta och 112 kvm avser lokaler. Föreningen upplåter 37 bostadslägenheter varav 29 upplåts med bostadsrätt och 8 med hyresrätt.

Objektsfördelning

<u>Storlek</u>	<u>Antal</u>
1 rum och kök	1
3 rum och kök	10
4 rum och kök	18
<u>5 rum och kök</u>	<u>8</u>
	37
<u>Övriga objekt</u>	<u>Antal</u>
Lokaler	1
Garage	6
<u>Parkeringsplatser</u>	<u>10</u>
	17

Kölista till garage och parkeringsplatser administreras av styrelsen och redovisas på Boappa.
 Fullvärdesförsäkring av fastigheten finns hos Trygg Hansa vilket inkluderar styrelseansvarsförsäkring.
 Bostadstillägget samt hemförsäkring åligger enskild medlem att teckna.

Fastighetens underhåll och investeringar

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. I dagsläget har inte föreningen någon upprättad underhållsplan.

Om underhållsplan inte är upprättad ska föreningen årligen avsätta ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivningar på föreningens byggnader, ska avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Utfört underhåll	År
Tvättmaskinpark, reparation tvättmaskin	
och torktumlare i trapphus och källare	2018
LED belysning	2019
Takrenovering	2019
OVK samt Energideklaration	2019
Uppdaterat radiatorer med termostater	2019
Målat trapphuset	2019
Installerat postboxar i entrén	2019
Relining av dagvattenstammar	2019
Spolat stammar samt rengjort ventilationskanaler	2019
Lagat fläktsystem för bättre ventilation	2019
Ny och uppdaterad tvättstuga i källarplan	2020
Byte av liggande stammar i källaren	2020
Plattformslift tvättstugan	2021
Byte av armatur i entré	2022
Byte av styrskor för hiss samt underhåll	2022
Stambyte	2022/2023
Underhåll torktumlare	2023
Underhåll värmesystem	2023

Planerat underhåll och investeringar	År
Underhåll Tvättmaskiner/Torktumlare	2025
Hissrenovering	2025

Väsentliga avtal

För att sköta den löpande driften av fastigheten har föreningen ett antal avtal med olika företag. Bland de olika avtalen kan nämnas följande:

Föreningens avtal	Leverantör	Kommentar
Ekonomi	Redovisningskonsulterna på Östermalm AB	2019-09-30
Fastighetsförvaltning	BK Kraft AB	2020-01-01
Lokalvård	Keab	2025
Avfall	Lidingö Stad	2018-03-22
Elhandel	Skellefteå Kraft AB	2018-03-22
Elnät	Ellevio	
Kabel TV	Com Hem AB/ Tele 2	2018-03-22
Vatten	Lidingö Stad	2018-03-22
Uppvärmning	Stockholm Exergi AB	2018-03-22

Väsentliga händelser under 2024

Det sista av föreningens lån från lågränteperioden löpte ut under tidiga 2024, då valde styrelsen att lämna samtliga lån rörliga i hopp om att räntorna under året skulle sänkas. Vilket också skedde. Vi valde i september att binda samtliga lån utom två. Ett lån bands på 18 502 850 kr till 2,61% ränta som är bunden till 2027-09-28, ett på 21 000 000 kr till 2,61% ränta som är bundet till 2028-09-28 samt ett på 1 920 000 kr till 2,64% ränta som är bundet till 2026-09-28. Vi valde att lämna två av våra lån på fortsatt rörlig ränta för att kunna amortera lånen vid en eventuell försäljning av lägenheter. Detta har medfört att vi i kvartal 4 sänke våra räntekostnader med ca 200 000 kr. Mellanskillnaden, mellan vår tidigare och nya lånenivå använder vi för att amortera på befintliga lån löpande under året. Det finns utrymme i budgeten för att genomföra planerad hissrenovering under 2025.

Styrelsen ser över städningen och tar fram en ny städpolicy som överlämnas till städfirman.

Styrelsen påbörjar och genomför en försäljning av en tidigare hyreslägenhet, 1401. Denna säljs till ett pris på 2 795 000. Hela denna summa amorteras på våra befintliga lån.

Under året har styrelsen godkänt en andrahandsupplåtelse i 1302 som löper ut i November 2025.

Trädet utanför entrén har beskurits och trädgårdsgruppen planterar vårlökar och perenner för att få en vacker framsida på huset.

Händelser efter året 2024

Den nya ägaren till 1401 flyttar in och slutlikviden betalas till föreningen och amorteras på våra lån.

I februari påbörjar och genomför styrelsen en försäljning av en tidigare hyreslägenhet, 1304. Denna säljs till ett pris på 4 400 000 kr. Hela denna summa amorteras på befintliga lån.

Under året har styrelsen fortsatt att konkurrensutsätta våra tjänster i huset. Med resultatet att våra städtjänsters kostnader reducerats något samt att kvalitén på städningen har gått upp. Entrématta används numera från höst till vår.

Resultatet av förhandlingsparterna Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen resulterade i högre hyresavgifter med 5,2% från och med 1:a februari 2025 för de 6 kvarvarande hyreslägenheterna.

Ny betalningspolicy baserad på stadgarna. Ett arbete med att förfina betalningar har genomförts vilket innebär att det numera skickas ut påminnelser på icke betalda fakturor för medlemmar samt hyresgäster i föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheterna:	29
Överlåtelser under året:	9
Nyupplåtelse under året:	0
Beviljade andrahandsuthyrningar:	2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	44
Tillkommande medlemmar:	12
Avgående medlemmar:	-14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	42

Överlåtelse-, andrahandsupplåtelse av bostadsrätt och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren.

Enligt bostadsrättslagen krävs styrelsens tillstånd för andrahandsupplåtelse. Det är i föreningens intresse att så många bostadsrättsinnehavare som möjligt också bor i sina lägenheter. För att täcka föreningens kostnader vid andrahandsupplåtelser debiterar föreningen en avgift på 10% av prisbasbelopp per år vilket är i linje med föreningens stadgar.

Vid en föreningsstämma har varje medlem en röst. Om fler medlemmar gemensamt har en bostadsrätt har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 574 408	3 644 847	2 902 346	2 660 699	2 760 702
Resultat efter finansiella poster	-1 585 843	-1 352 004	-1 146 036	-333 255	-476 441
Balansomslutning	137 380 798	139 206 034	139 263 921	133 957 637	130 252 505
Soliditet (%)	58,0	58,3	59,3	62,5	59,3
Gjort på fem åren uttryckt i procent med kostsättning	943	943	738	599	543
Gjort i procent av totalt lönsamhet	63	61	61	54	47
Energikostnad per fem åren	214	211	286	210	208
Käntefänslighet	26	26	32	35	39
Sfidsättning per fem åren	17 982	18 039	17 421	15 616	15 825
Sfidsättning per fem åren uttryckt i procent med kostsättning	24 002	24 077	23 252	20 843	21 122
(genomsnittlig sfidant)%	4	4	1	1	2
Spärrande per fem åren	-5	64	5	189	101

Upplysning om negativt resultat

Om bostadsrättsföreningen redovisar en förlust ska föreningen lämna en upplysning om vad detta innebär för föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden. Från kassaflödesanalysen framgår att verksamheten täcker sina kostnader från rörelsen men räntekostnaden skapar ett negativt resultat. Ett bättre ränteläge kommer att förbättra situationen avsevärt och skapa förutsättningar för större amorteringar. När planen för 2025 läggs under andra halvan av 2024 får marknadsutsikterna bestämma om vi behöver anpassa avgifterna med hänsyn till de ökade kostnaderna för värme, vatten och sophantering.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Energikostnad per fem: Kostnad för (el = värme = vatten) / totalt

Käntefänslighet: $\frac{\text{gjort}}{\text{balansomslutning}} \times 100$ %

Spärrande: $\frac{\text{resultat}}{\text{balansomslutning}} \times 100$ %

Förändringar i eget kapital (EK)

	2023-12-31	Disp. av föreg. års resultat	Disp. av öv. poster	2024-12-31
Medlemsinsatser	85 506 750	0	0	85 506 750
Upplyst gjort	25 229	0	0	25 229
Önd för tillägg	0	0		0
Balanserat resultat	-2 981 350	-1 352 004		-4 333 354
Årets resultat	-1 352 004	1 352 004	-1 585 843	-1 585 843
Belopp vid års utgång	81 198 625	0	0	79 612 782

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-4 333 354
Årets resultat	-1 585 843
Summa	-5 919 197
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning	-5 919 197
Summa	-5 919 197

Resultaträkning

Resultaträkning	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseresultat			
Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		3 574 408	3 644 847
Övriga rörelseintäkter		225	36 103
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		3 574 633	3 680 950
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 169 355	-1 264 900
Övriga externa kostnader	3	-196 421	-232 126
Personalkostnader	4	-44 936	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 535 033	-1 523 349
Summa rörelsens kostnader		-2 945 745	-3 020 375
Rörelseresultat		628 888	660 575
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i respektive post			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 267	27 931
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 242 998	-2 040 511
Summa resultat från finansiella poster		-2 214 731	-2 012 580
Resultat efter finansiella poster		-1 585 843	-1 352 004
Resultat före skatt		-1 585 843	-1 352 004
Årets resultat		-1 585 843	-1 352 004

Balansräkning

Balansräkning Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5.6	114 130 015	114 805 686
Förbättringsutgifter på annans fastighet	7	21 955 107	22 814 469
Summa materiella anläggningstillgångar		136 085 122	137 620 155
Summa anläggningstillgångar		136 085 122	137 620 155
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		78 582	371 031
Övriga fordringar		0	35 879
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 139	56 351
Summa kortfristiga fordringar		122 721	463 261
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 172 956	1 122 618
Summa kassa och bank		1 172 956	
Summa omsättningstillgångar		1 295 677	1 585 879
SUMMA TILLGÅNGAR		137 380 798	139 206 034

Balansräkning

Balansräkning Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Pågående ny- och fondemission		85 506 750	85 506 750
Bunden överkursfond		25 229	25 229
Summa bundet eget kapital		85 531 979	85 531 979
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 333 354	-2 981 350
Årets resultat		-1 585 843	-1 352 004
Summa fritt eget kapital		-5 919 197	-4 333 354
Summa eget kapital		79 612 782	81 198 625
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	41 432 850	0
Summa långfristiga skulder		41 432 850	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	15 859 000	57 472 850
Leverantörsskulder		133 190	175 195
Aktuella skatteskulder		152 980	148 856
Övriga skulder		9 113	9 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		180 883	201 228
Summa kortfristiga skulder		16 335 166	58 007 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 380 798	139 206 034

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Rörelseresultat		628 888	660 575
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		1 535 033	1 523 349
Erhållen ränta		28 267	27 931
Erlagd ränta		-2 242 998	-2 040 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-50 810	171 345
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning kundfordringar		292 450	-307 373
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		48 108	-36 961
Ökning/minskning av rörelsefordringar		340 557	-344 334
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning leverantörsskulder		-42 005	-778 647
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-16 405	102 248
Ökning/minskning av rörelseskulder		-58 410	-676 399
Kassaflöde från den löpande verksamheten		231 338	-849 388
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		0	-3 282 043
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-3 282 043
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			1 970 000
Amortering av skuld		-181 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-181 000	1 970 000
Årets kassaflöde		50 338	-2 161 431
Likvida medel vid årets början		1 122 618	3 284 049
Likvida medel vid årets slut		1 172 956	1 122 618

Noter

Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Procent	År
Byggnader		
Byggnader		100
Stambyte		33
Takrenoveringar		30
Radiatorer		15
Tvättstuga		10

Not 2 – Driftskostnader

	2024	2023
Städning	68 349	49 262
Hissbesiktning	1 638	1 563
Serviceavtal	63 144	147 093
Serviceavtal hiss	3 659	1 703
Reparation hyreslägenheter	17 100	60 625
Reparation Bostadsrättslägenheter	5 590	16 988
Reparation lokaler	1 616	1 146
Reparation tvättstuga		9 678
Reparation hiss		11 854
Reparation vattenskador		12 760
Underhåll elinstallationer		4 599
El	102 904	117 122
Värme	487 538	453 182
Vatten	91 883	102 836
Sophämtning	66 248	
Fastighetsförsäkring	56 231	82 004
Bredband/telefoni/fiber	120 616	116 762
Snöröjning	2 700	
Störningsjour och larm	2 899	
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	77 240	75 723
Summa Driftskostnader	1 169 355	1 264 900

Not 3 – Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier		10 065
Programvaror,data	8 274	4 606
Förbrukningsmaterial	9 474	6 635
Kreditupplysning	1 113	1 000
Representation, ej avdragsgill		1 154
Postbefordran	581	138
Redovisningstjänster	107 215	113 955
IT tjänster	12 061	4 790
Konsultarvoden		9 593
Bankkostnader	3 821	3 680
Övriga externa tjänster	8 640	15 419
Kontroll-, provnings- och stämpelavgifter		40 375
Föreningsavgifter, avdragsgilla	3 705	3 952
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	1 976	1 778
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 600	5 105
Summa övriga externa kostnader	196 421	232 126

Not 4 – Personalkostnader

Kommentar

Egen fritext

	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	35 071	
Sociala avgifter	9 865	
Summa	44 936	0
	2024-12-31	2023-12-31

Not 5 – Byggnader och mark

Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	118 747 100	118 747 100
Utgående anskaffningsvärden	118 747 100	118 747 100
Ingående avskrivningar	-3 941 414	-3 265 743
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-675 671	-675 671
Utgående avskrivningar	-4 617 085	-3 941 414
Ingående nedskrivningar	0	0
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	114 130 015	114 805 686

Kommentar till specifikation av byggnader och mark

Av anskaffningsvärdet avser 51 180 000 kr mark.

Not 6 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

Summa ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	57 600 000	57 600 000

Kommentar till specifikation av ställda säkerheter

Fastighetsinteckning, pantbrev

Not 7 – Förbättringsutgifter

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 541 812	21 259 769
Inköp		3 282 043
Utgående anskaffningsvärden	24 541 812	24 541 812
Ingående avskrivningar	-1 727 342	-879 664
Årets avskrivningar	-859 362	-847 678
Utgående avskrivningar	-2 586 704	-1 727 342
Redovisat värde	21 955 108	22 814 470

Not 8 – Övriga skulder till kreditinstitut

Kommentar

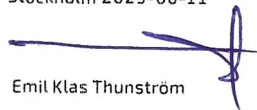
Kortfristiga skulder förfaller inom 1 år. Långfristiga skulder förfaller inom 2-5 år. Lån med slutbetalningsdag under 2025 omsätts vid förfall.

Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
SEB 42119830, bundet till 2028-09, ränta 2,61 %	21 000 000	
SEB 42119903, bundet till 2027-09, ränta 2,61 %	18 502 850	
SEB 47610710, bundet till 2026-09, ränta 2,64 %	1 930 000	
Summa långfristiga skulder	41 432 850	0
Kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
SEB 42119830		21 000 000
SEB 42119881, bundet till 2025-03, ränta 3,05 %	10 000 000	10 000 000
SEB 42119903		18 502 850
SEB 47108160, bundet till 2025-11, ränta 3,09 %	5 859 000	6 000 000
SEB 47610710		1 970 000
Summa kortfristiga skulder	15 859 000	57 472 850
Summa skulder	57 291 850	57 472 850

Underskrifter av årsredovisning

Ort

Stockholm 2025-06-11



Emil Klas Thunström

2025-06-11

Styrelseordförande / Styrelseledamot



Niklas Lundbäck

2025-06-11

Styrelseledamot

~~Lisa Matilda Thunström~~

~~2025-06-11~~

~~Styrelseledamot~~



Linda Bengt Lund 2025-06-17

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-06-12



Margaretha Wallin

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Järven 3 org.nr 769606-9405.

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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 upprättats och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Järven 3 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman hanterar 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 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. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning 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

Jag har att utföra en revision 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 .

Jag har att utföra en revision 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.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen är räkenskaperna. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Stockholm den 2025-06-12



Margaretha Wallin
Auktoriserad Redovisningskonsult