

BRF Tjärhovet



FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Bostadsrättsforeningen TJÄRHOVET

769606-6633

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-11
Noter till resultaträkning	11-13
Noter till balansräkning	13-14
Övriga noter	15
Underskrifter	16



Styrelsen för Brf Tjärhovet (769606-6633) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-12-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-19. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Rudan Större 11 i Stockholms kommun, omfattande adressen Nytorgsg 21 A/Tjärhovsgatan 40.

Rudan Större 11 byggdes år 1906.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2032-01-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
30	Lägenheter, bostadsrätt	1 930
2	Lägenheter, hyresrätt	101
5	Lokaler, hyresrätt	383

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-16. På stämman deltog 12 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Magnus Palm	Ordförande
Daniel Gilbert	Kassör
Robin Spåre	Suppleant
Anders Söderlund	Suppleant
Mahnaz Golzari	Ledamot, hyresgästansvarig
Elisabeth Prada	Ledamot, sekreterare

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Prada, Magnus Palm, Daniel Gilbert, Robin Spåre och Anders Söderlund.

M
RP

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Joakim Häll.

Valberedningen har utgjorts av Kristina Tamm Hallström (sammankallande) och Karin Palm.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Byte av torkskåp i tvättstuga, utfört genom BeWe Fastighetsservice
2024	Backventiler i avloppsrör i förråd 9012 och lokal 9010 utbytta, utfört av Repipe Sverige AB
2023-2024	OVK för föreningens bostäder godkännes, utförd av AB Franska Bukten
2023	Renovering av balkonger mot Nytorgsgatan, utförd av Art Project
2023	Flytt av tvättstuga och avveckling av pumpgrop i pannrummet, utförd genom Bewe Fastighetsservice
2022	Renovering av horisontella stammar i källaren, utfört av Repipe Sverige AB (som köpt upp Dakki AB).
2021	Renovering av hissinteriör, utförd av Stockholms Hisservice
2020-2021	Byte av dörrar till säkrare metalldörrar till förråd i källaren, utfört genom BeWe Fastighetsservice.
2019	Nya balkonger (till två lägenheter), utfört av Balcona AB
2019	Renovering (relining) av samtliga vertikala stammar i föreningens fastigheter, utfört av Dakki AB.
2018	Ytskicktsrenovering av källarlokal 9006 (kallat "Pingisrummet")
2018	Stamspolning samt filmning och bedömning av stammarnas skick
2017	Uppgradering av taksäkerhet, utförd av DM Tak
2016	OVK (Godkänd)
2016	Renovering av innergård, ny dränering, utförd av ABTOT Mark och Anläggning AB
2012	Takmålning, utförd av DM-Tak
2012	Nya portar mot gata och gård
2012	Exploatering av råvinden till lägenheter, utförd av Innovation Design AB
2010	Byte fjärrvärmecentral
2009	OVK
2007	Nya balkonger, utfört av Balcona AB
1983	Totalrenovering/ombyggnad av fastigheten, stammar, fasad, etc

AS TP

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026-2027	Renovering av fönster
2026-2027	Renovering av fasad

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 39 st. Under året har 4 tillkommit samt 4 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 39 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
El	Fortum Markets
Elnät	Ellevio
Försäkring	Trygg Hansa
Lån	SBAB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Teknisk förvaltning	BeWe Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har Franska bukten bekräftat att föreningens bostäder uppfyller kraven för godkänd OVK. Dock behöver ventilationen i föreningens lokaler kontrolleras för att få godkänd OVK, vilket planeras i början av 2025. Under räkenskapsårets har inga ytterligare väsentliga händelser skett.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Från och med januari 2025 har föreningen bytt ekonomisk förvaltare från Fastighetsägarna Service till SBC. Efter räkenskapsårets slut har inga ytterligare väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 454	2 162	1 851	1 896
Resultat efter fin. poster (tkr)	191	-1 471	-1 439	-390
Soliditet (%)	84,6	84,4	86,4	86

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	635	529
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	1 988	1 988
Sparande per kvm totalyta (kr)	274	164
Räntekänslighet (%)	4%	5 %
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	231	217
Skuldsättning kr/kvm brf yta	2 487	2 487
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	50%	47%

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	32 718 192	4 876 140	338 431	-5 458 594	-1 471 031	31 003 137
Förändring av fond för yttre underhåll			306 948	-306 948		
Balanseras i ny räkning				-1 471 032	1 471 031	
Årets resultat					191 345	191 346
Belopp vid årets utgång	32 718 192	4 876 140	645 379	-7 236 574	191 345	31 194 483

Resultatdisposition enl
föreningsstämman

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-7 236 574
Årets resultat	191 346
Totalt	-7 045 228
Avsättning till yttre fond	306 948
Uttag ur yttre fond	-75 875
Balanseras i ny räkning	-7 270 238
Summa	-7 039 165

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 453 698	2 161 730
Övriga rörelseintäkter	3	4 232	23 420
Summa rörelseintäkter		2 457 930	2 185 150
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 558 760	-2 897 529
Övriga externa kostnader	5	-36 242	-65 462
Personalkostnader och arvoden	6	-68 996	-63 476
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-386 997	-397 976
Summa rörelsekostnader		-2 050 995	-3 424 443
Rörelseresultat		406 935	-1 239 293
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 792	11 152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 382	-242 891
Summa finansiella poster		-215 590	-231 739
Resultat efter finansiella poster		191 345	-1 471 032
Resultat före skatt		191 345	-1 471 032
Årets resultat		191 345	-1 471 031

K
AP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	35 546 186	35 933 183
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		35 546 186	35 933 183
Summa anläggningstillgångar		35 546 186	35 933 183
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		83 445	-
Övriga fordringar	9	1 189 095	743 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 015	70 496
Summa kortfristiga fordringar		1 313 555	814 010
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	346	336
Summa kassa och bank		346	336
Summa omsättningstillgångar		1 313 901	814 346
SUMMA TILLGÅNGAR		36 860 087	36 747 529

NS TP

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 594 332	37 594 332
Fond för yttre underhåll		645 379	338 431
Summa bundet eget kapital		38 239 711	37 932 763
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 236 574	-5 458 594
Årets resultat		191 345	-1 471 031
Summa fritt eget kapital		-7 045 229	-6 929 625
Summa eget kapital		31 194 482	31 003 138
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	4 800 000
Summa långfristiga skulder		-	4 800 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr skuld	11	4 800 000	-
Leverantörsskulder		75 897	156 821
Skatteskulder		289 328	285 776
Övriga skulder		98 998	115 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		401 382	385 927
Summa kortfristiga skulder		5 665 605	944 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 860 087	36 747 529

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	406 935	-1 239 293
Avskrivningar	386 997	397 976
Erlagd ränta och ränteintäkter	-215 590	-231 738
	<u>578 342</u>	<u>-1 073 055</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	578 342	-1 073 055
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-83 445	8 585
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	27 069	90 526
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-80 924	2 388
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	2 138	40 538
Kassaflöde från den löpande verksamheten	443 180	-931 018
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya långfristiga lån	-	1 100 000
Amortering av låneskulder	-	-496 315
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	603 685
Årets kassaflöde	443 180	-327 333
Likvida medel vid årets början	743 725	1 071 058
Likvida medel vid årets slut	1 186 905	743 725

Likvida medel är inkl. konto 1980 som ligger redovisat under Övr.fordringar i BR

X
JP

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

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

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). Även avgift som föreningen tar ut och som är baserad på individuella mätningar av förbrukning ingår i årsavgiften.

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	% per år	(% föreg år)
Byggnad	1,0	1,0
Värmecentral	5,0	5,0
Renovering trapphus	5,0	5,0
Hissförlängning	2,5	2,5
Lokalrenovering	5,0	5,0
Installation larm i tvättstuga	10,0	10,0

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 225 116	1 020 951
Hyrer	1 210 277	1 137 577
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 715	3 174
Övriga hyresintäkter	9 590	28
	2 453 698	2 161 730

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övrigt	4 232	23 420
Summa	4 232	23 420

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	188 811	101 199
Städning	47 987	67 598
Tillsyn, besiktning, kontroller	35 316	199 799
Trädgårdsskötsel	-	1 499
Snöröjning	21 750	63 057
Sotning	-	10 215
Reparationer	236 893	113 880
El	86 544	99 616
Uppvärmning	394 237	344 604
Vatten	76 697	78 655
Sophämtning	59 842	39 961
Försäkringspremie	66 062	45 132
Fastighetsavgift bostäder	52 160	50 848
Fastighetsskatt lokaler	93 160	93 160
Övriga fastighetskostnader	4 826	20 687
Kabel-tv/Bredband/IT	11 189	5 661
Förvaltningsarvode ekonomi	80 454	90 675
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 150	4 481
Panter och överlåtelse	6 446	5 250
Övriga externa tjänster	12 361	7 758
	1 482 885	1 443 735
Underhåll		
Bostäder	75 875	
Tvättstuga	-	455 015
Ventilation	-	386 142
Port/éentre	-	73 903
Balkonger	-	538 734
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 558 760	2 897 529

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon		1 687
Konsultarvode		44 650
Besiktnings- och utredningskostnader	15 242	
Revisionarvode	21 000	19 125
Summa	36 242	65 462

PK
JP

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	52 500	48 300
Sociala kostnader	16 496	15 176
	68 996	63 476

Föreningen har inga anställda

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	27 648 734	27 648 734
-Ombyggnad	2 784 209	2 784 209
-Mark	11 053 516	11 053 516
	41 486 459	41 486 459
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 553 276	-5 166 276
-Årets avskrivning enligt plan	-386 997	-387 000
	-5 940 273	-5 553 276
Redovisat värde vid årets slut	35 546 186	35 933 183
Taxeringsvärde		
Byggnader	35 200 000	35 200 000
Mark	67 116 000	67 116 000
	102 316 000	102 316 000
Bostäder	93 000 000	93 000 000
Lokaler	9 316 000	9 316 000
	102 316 000	102 316 000

KS
TH

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	110 000	110 000
	110 000	110 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-110 000	-99 024
-Årets avskrivning enligt plan	-	-10 976
	-110 000	-110 000
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Klientmedel	1 186 559	743 389
Skattekonto	2 439	125
Övriga fordringar	97	-
	1 189 095	743 514

Not 10 Kassa och bank

	2024	2023
SBAB Sparkonto	346	336
Summa	346	336

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
SBAB	2025-11-28	3,49%	1 400 000	-	1 400 000
SBAB	2025-12-22	3,37%	3 400 000	-	3 400 000
			4 800 000	-	4 800 000

Varav Kortfristig del	-4 800 000	-4 800 000
-----------------------	------------	------------

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

[Handwritten signature]

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 600 000	16 600 000
Summa ställda säkerheter	16 600 000	16 600 000

nr
AP

Underskrifter

Stockholm

2025-04-06

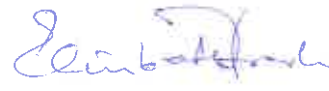


Magnus Palm

Mahnaz Golzari



Daniel Gilbert



Elisabeth Prada

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/4- 2025



Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

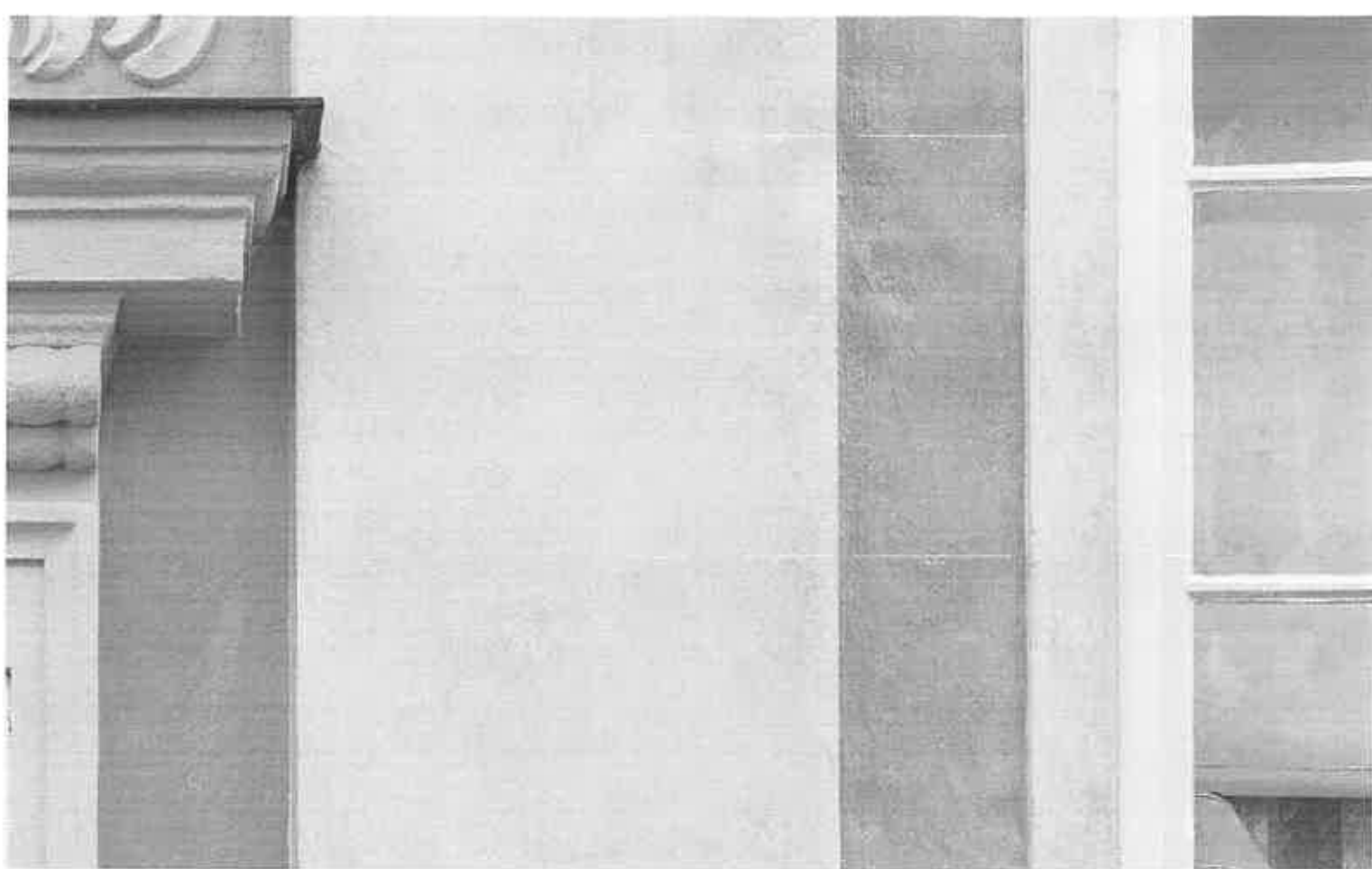
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tjärhovet, org.nr. 769606-6633

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tjärhovet 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 Brf Tjärhovet 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

11/4-2025

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

