



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Sunnanäng i Lindsdal



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Sunnanäng i Lindsdal med säte i Kalmar org.nr. 769630-1881 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sunnanäng 97		2017 och 2018
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
8	förråd	0
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 646
34	p-platser	0
Totalt 78 objekt		2 646

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingemar Hedlund	Ordförande	2022-07-01	
Annica Söderström	Ledamot	2024-06-27	
Jenny Wedin	Ledamot	2022-07-01	2024-06-27
Ludvig Jönsson	Ledamot	2024-06-27	
Karolina Natali Bergman	Ledamot	2022-07-01	
Andreas Johansson	Ledamot	2021-06-23	
Jennifer Engman	Ledamot	2019-02-04	2024-06-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingemar Hedlund.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Valon Gashi med Carl Fagergren som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Rebecca Gustavsson och Ylva Engdahl, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5,5%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-30.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Laddstolpar
2024	OVK Besiktning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2027	OVK Besiktning samt Rensning Ventkanalar
2029	Fasad -träpanel 2 gånger strykning och byte 5% av ytan

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 52 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 51.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	285	215	148	122	160
Skuldsättning, kr/kvm	11 539	11 634	11 758	11 851	11 921
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 539	11 634	0	0	0
Räntekänslighet, %	12	14	19	20	20
Energikostnad, kr/kvm	191	165	170	143	137
Årsavgifter, kr/kvm	937	816	618	600	582
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 034	909	704	688	661
Nettoomsättning, tkr	2 735	2 404	1 862	1 820	1 750
Resultat efter finansiella poster, tkr	108	-32	-294	-416	-201
Soliditet, %	56	56	56	56	56

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta). El ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Vatten värme och bredband ingår i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	42 000 000	0	0	42 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 309 873	0	397 350	1 707 223
S:a bundet eget kapital, kr	43 309 873	0	397 350	43 707 223
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 195 814	-31 749	-397 350	-3 624 913
Årets resultat, kr	-31 749	31 749	108 486	108 486
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 227 563	0	-288 864	-3 516 427
S:a eget kapital, kr	40 082 310	0	108 486	40 190 796

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 441 000 kr samt ianspråktagande skett med 43 650 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 227 563
Årets resultat, kr	108 486
Reservation till underhållsfond, kr	-441 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 650
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 516 427

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-3 516 427

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 735 110	2 387 529
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	16 518
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 735 110	2 404 047
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 047 021	-896 525
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 048	-164 653
Personalkostnader	Not 6	-44 259	-47 311
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-600 796	-600 796
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 863 124	-1 709 285
RÖRELSERESULTAT		871 987	694 762
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 535	3 278
Räntekostnader och liknande resultatposter		-769 035	-729 789
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-763 500	-726 511
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		108 486	-31 749
ÅRETS RESULTAT		108 486	-31 749



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	69 309 705	69 910 501
Summa materiella anläggningstillgångar		69 309 705	69 910 501
Summa anläggningstillgångar		69 309 705	69 910 501
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 009	-291
Övriga fordringar	Not 9	1 883 492	823 090
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	29 780	31 410
Summa kortfristiga fordringar		1 916 281	854 210
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	600 000
Summa kortfristiga placeringar		0	600 000
Kassa och bank	Not 12	92	92
Summa kassa och bank		92	92
Summa omsättningstillgångar		1 916 373	1 454 302
SUMMA TILLGÅNGAR		71 226 078	71 364 803

BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	42 000 000	42 000 000
Fond för yttre underhåll	1 707 223	1 309 873
<i>Summa bundet eget kapital</i>	43 707 223	43 309 873
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 624 913	-3 195 814
Årets resultat	108 486	-31 749
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-3 516 427	-3 227 563
Summa eget kapital	40 190 796	40 082 310
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1328 565 000	30 532 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>	28 565 000	30 532 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 967 500	250 000
Leverantörsskulder	84 272	120 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14418 510	379 262
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	2 470 282	749 993
Summa skulder	31 035 282	31 282 493
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	71 226 078	71 364 803

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	871 987	694 762
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	600 796	600 796
	1 472 783	1 295 558
Erhållen ränta	8 668	145
Erlagd ränta	-770 134	-676 654
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	711 316	619 049
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 750	-72 351
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	3 888	44 910
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	710 455	591 608
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-92 817
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-92 817
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-250 000	-330 250
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-250 000	-330 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	460 455	168 541
Likvida medel vid årets början	1 360 749	1 192 208
Likvida medel vid årets slut	1 821 204	1 360 749
	460 455	168 541

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till
Förändring jämfört med föregående år

0 tkr
0 tkr

2024-01-01	2023-01-01
2024-12-31	2023-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 483 784	2 158 056
Årsavgift TV/bredband	107 568	107 568
Hysesintäkt garage och bilplatser	88 450	91 400
Hysesintäkt övrigt	29 050	23 500
Konsumtionsavgift el	18 969	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 306	7 005
Övriga primära intäkter och ersättningar	-17	0
	2 735 110	2 387 529

I Årsavgift ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Bidrag	0	16 518
	0	16 518

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-47 786	-70 936
El	-93 013	-68 088
Uppvärmning	-195 268	-207 900
Vatten	-218 305	-160 772
Renhållning	-59 979	-59 979
TV, bredband, iptelefoni	-107 837	-98 751
Obligatoriska besiktningar	-45 000	0
Serviceavtal	-2 800	0
Förvaltningskostnader	-193 388	-189 956
Försäkringar	-36 018	-37 734
Periodiskt underhåll	-43 650	0
Övriga driftskostnader	-3 977	-2 410
	-1 047 021	-896 525

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll installationer	-43 650	0
	-43 650	0

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-19 525	-16 325
Övriga förvaltningskostnader	-139 271	-134 315
Kostnader överlåtelse och panter	-6 253	-8 297
Stämma och styrelse	-6 000	-5 716
	-171 048	-164 653

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-30 000	-36 000
Övriga arvoden	-4 000	0
Sociala avgifter	-10 259	-11 311
	-44 259	-47 311

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-600 796	-600 796
	-600 796	-600 796

2024-12-31 2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 074 480	70 981 663
Årets investering byggnader	0	92 817
Ingående anskaffningsvärde mark	2 335 235	2 335 235
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 409 715	73 409 715

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 499 214	-2 898 418
Årets avskrivningar byggnader	-600 796	-600 796
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 100 010	-3 499 214

Utgående redovisat värde

69 309 705 69 910 501

Redovisade värden byggnader

66 974 470 67 575 266

Redovisade värden mark

2 335 235 2 335 235

Fastighetsbeteckning: Kalmar Sunnanäng 97

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2017	36 000 000	4 631 000	40 631 000	40 631 000
		36 000 000	4 631 000	40 631 000	40 631 000

Ställda säkerheter

2024-12-31 2023-12-31

Fastighetsinteckning	32 000 000	32 000 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	32 000 000	32 000 000

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 821 112	760 657
Skattekonto	62 380	16 663
Övriga fordringar	0	45 770
	1 883 492	823 090

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	20 730	19 373
Upplupna ränteutgifter	0	3 133
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 050	8 904
	29 780	31 410

2024-12-31 2023-12-31

Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	200 000
Placering HSB 6 mån			0	400 000
			0	600 000

Not 12 KASSA OCH BANK

Handelsbanken		92	92
		92	92

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,90%	2026-01-30	14 400 000	100 000
Stadshypotek AB	2,55%	2025-04-30	1 747 500	30 000
Stadshypotek AB	4,11%	2026-04-30	14 385 000	120 000
			30 532 500	250 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 28 565 000

Nästa års amortering av långfristig skuld 220 000
Lån som ska konverteras inom ett år 1 747 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **1 967 500**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,51%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 000 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 29 282 500

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	32 523	29 185
Upplupna räntekostnader	125 889	126 988
Upplupen revision	18 000	15 850
Förutbetalda årsavgifter och hyror	234 602	207 014
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 496	225
	418 510	379 262

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Andreas Johansson.....
Annica Söderström.....
Ingemar Hedlund.....
Karolina Natali Bergman.....
Ludvig Jönsson

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

.....
Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sunnanäng i Lindsdal, org.nr. 769630-1881

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sunnanäng i Lindsdal för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 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 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. Risker 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 Sunnanäng i Lindsdal för räkenskapsåret 20240101-20241231 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Sunnanäng i Lindsdal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGEMAR HEDLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 09:51:04



LUDVIG JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 13:37:13



KAROLINA NATALI BERGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 06:24:04



ANNICA SÖDERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-04 kl. 18:35:06



ANDREAS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-10 kl. 09:47:21



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 09:32:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Sunnanäng i Lindsdal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 09:32:13



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.