

Bostadsrättsföreningen Konduktören 5

Årsredovisning 2024



Bostadsrättsföreningen

Konduktören 5

Org.nr: 769612-7286

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Konduktören 5, 769612-7286, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-01 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Marie Engström Henriksson
Ledamot	Sofia Magnusson
Ledamot	Emma Holmgren
Ledamot	Joakim Petersson
Ledamot	Peter Christensson
Suppleant	Henrik Forsberg
Suppleant	Ulrika Wretås

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2025
2025
2025
Avgick 2024-09-30
Avgick 2024-09-30
Avgick 2024-09-30

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
	Ernst & Young AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Greger Nilsson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Nils 16 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 39 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1930. Fastighetens adresser är Fredriksbergsgatan 13 och Konduktörsgatan 5.

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
5	16	18

Total tomtarea:	926	kvm
Total bostadsarea:	2 722	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 591	kvm
- varav hyresrättsarea:	131	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-05-17.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Avfallshantering	Stena Recycling
Elavtal avseende volym	E.ON
Fjärrvärme	E.ON
Jour	Örestads bevakning
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Eldupphör
Serviceavtal värme	E.ON
Serviceavtal entrémattor	ElisTextil
Serviceavtal hissar	AltHiss
Serviceavtal tvättmaskiner	Bengtssons tvättmaskinservice
Serviceavtal VA	Skånska Högtrycksspolarna

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 253 069 kr (48 809 kr 2023) och planerat underhåll för 0 kr (107 125 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-06-26 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 620 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 228 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tak.

Tidigare utfört underhåll	År
Plåtarbeten	2023
Omputsning/lagning av sprickor i fasaden	2022



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-24. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Under året har en ny underhållsplan tagits fram i samarbete med Sustend AB. Underhållsplanen sträcker sig från 1/1 2024 och 50 år framåt, men är samtidigt ett arbetsdokument som kontinuerligt revideras efter behov. I anslutning till arbetet med underhållsplanen gjordes en takbesiktning av Tåtatak i syfte att klarlägga lämplig tid för takrenovering. Vissa plåtarbeten genomfördes i anslutning till besiktningen.

Bindningstiden för tre av föreningens fyra lån löpte ut i oktober. I samband med villkorsändring gjordes en amortering om 169 000 kr på ett av dessa tre lån. De tre lånen villkorsändrades till fast ränta, vilket var mest fördelaktigt, och fördelades på olika tidpunkter för kommande villkorsändringar.

Styrelsen har fortsatt arbetat med att se över befintliga avtal och i vissa fall gjort förändringar i syfte att få mer fördelaktiga villkor.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under året har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 4 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 52 medlemmar.

14 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 53 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 2,8 %.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	2 644	2 151	2 044	2 021
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 31	- 422	- 46	- 620
Förändring av underhållsfond	632	330	361	
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-288	-376	-32	-246
Sparande kr/kvm	110	22	121	83
Soliditet, %	54	54	54	53
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	926	752	724	705
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91	91	92	90
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	898	730	702	679
Bostadshyra kr/kvm	1 382	1 257	1 143	1 126
Driftkostnad kr/kvm	436	444	377	350
Energikostnad kr/kvm	237	254	225	209
Ränta kr/kvm	180	152	98	93
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	228	161	133	133
Skuldsättning kr/kvm	6 146	6 209	6 649	6 907
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	6 457	6 522	6 986	7 256
Räntekänslighet (%)	7	9	10	10
Snittränta, (%)	2.92	2.45	1.48	1.34

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Uppllysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Styrelsen kommer fortlöpande att justera avgifterna för att säkerställa att man kan möta de ekonomiska åtaganden som föreningen har i framtiden.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	25 807 321	690 664	- 5 226 389	- 421 692
Disposition enligt föreningsstämma			-421 692	421 692
Avsättning till underhållsfond		620 000	-620 000	
Inspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				- 31 227
Vid årets slut	25 807 321	1 310 664	- 6 268 081	- 31 227

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 648 081
Årets resultat före fondändring	- 31 227
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 620 000
Summa över/underskott	- 6 299 308

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 6 299 308
Totalt	- 6 299 308

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

2 506 741

2 055 396

Övriga rörelseintäkter

3

137 534

95 115

Summa rörelseintäkter

2 644 275

2 150 511

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-1 439 821

-1 363 650

Övriga kostnader

5

-233 385

-173 049

Personalkostnader

6

-150 686

-264 860

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-375 159

-375 206

Summa rörelsekostnader

-2 199 051

-2 176 765

RÖRELSERESULTAT

445 224

-26 254

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

12 675

18 958

Räntekostnader och liknande resultatposter

-489 126

-414 396

Summa finansiella poster

-476 451

-395 438

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-31 227

-421 692

RESULTAT FÖRE SKATT

-31 227

-421 692

ÅRETS RESULTAT

-31 227

-421 692



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8, 9	37 007 075	37 373 165
Inventarier, maskiner och installationer	10	17 382	26 451
Summa materiella anläggningstillgångar		37 024 457	37 399 616
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 024 457	37 399 616
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 780	0
Övriga fordringar		57 044	61 426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	129 886	74 704
Summa kortfristiga fordringar		208 710	136 130
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	988 140	798 585
Summa kassa och bank		988 140	798 585
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 196 850	934 715
SUMMA TILLGÅNGAR		38 221 307	38 334 331



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 807 321	25 807 321
Underhållsfond		1 310 664	690 664
Summa bundet eget kapital		27 117 985	26 497 985
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 268 081	-5 226 389
Årets resultat		-31 227	-421 692
Summa fritt eget kapital		-6 299 308	-5 648 081
SUMMA EGET KAPITAL		20 818 677	20 849 904
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	13, 14	9 730 304	3 000 298
Summa långfristiga skulder		9 730 304	3 000 298
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		9 730 304	3 000 298
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13, 14	7 000 298	13 899 319
Leverantörsskulder		135 533	110 977
Skatteskulder		3 840	5 335
Övriga skulder		0	-2 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	532 655	470 614
Summa kortfristiga skulder		7 672 326	14 484 129
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 672 326	14 484 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 221 307	38 334 331



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	445 225	-26 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	375 159	375 206
Summa	820 384	348 952
Erhållen ränta	12 675	18 958
Erlagd ränta	-489 126	-414 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	343 932	-46 486
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-72 579	-97 886
Minskning av rörelseskulder	87 217	345 246
Kassaflöde från den löpande verksamheten	358 570	200 874
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	12 730 304	9 403 879
Amortering av låneskuld	-12 899 319	-10 603 879
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-169 015	-1 200 000
Årets kassaflöde	189 555	-999 126
Likvida medel vid årets början	798 585	1 797 711
Likvida medel vid årets slut	988 140	798 585



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	20-100 år

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter		
Årsavgifter bostäder	2 325 649	1 890 756
Hysesintäkter		
Hyror bostäder	181 092	164 640
Totalt årsavgifter och hyror	2 506 741	2 055 396



Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Försäkringsersättningar	43 428	0
Överlåtelseavgifter	14 090	1 313
Övriga intäkter	5 604	35 302
Kommunikation	74 412	58 500
	137 534	95 115
Totalt övriga rörelseintäkter	137 534	95 115

Not 4. Fastighetskostnader

Driftskostnader

El	87 338	106 786
Uppvärmning	410 144	461 781
Vatten och avlopp	147 448	123 150
Avfallshantering	57 830	91 883
Teknisk förvaltning	161 542	158 246
Serviceavtal	46 785	63 596
Besiktningsskostnader	34 050	8 201
Systematiskt brandskyddsarbete	16 768	6 168
Bredband	73 166	61 020
Kabel-TV	49 564	36 971
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	0	1 459
Försäkringar	33 734	16 415
Förbrukningsmaterial	4 813	10 070
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	63 570	61 971
	1 186 752	1 207 716

Reparationer

Huskropp	8 804	1 156
Hiss	55 632	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 577	4 037
Bostäder	15	0
Markytor	2 769	0
Klottersanering	1 156	4 259
Vattenskador	130 948	15 321
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	26 707	4 686
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	10 805
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	2 056
VA & sanitet, installationer	8 178	3 592
Värme, installationer	3 695	0
Tele/TV/porttelefon, installationer	8 588	2 896
	253 069	48 809

Planerat underhåll

Huskropp, tak	0	39 875
Huskropp, fasader	0	67 250
	0	107 125

Totalt fastighetskostnader	1 439 821	1 363 650
-----------------------------------	------------------	------------------



Not 5. Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningskostnader	113 551	105 448
Revision	26 950	44 550
Tele och post	3 922	4 658
Självrisker vid skada	9 684	0
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	6 253
Jurist- och advokatkostnader	15 061	0
Kontorsmateriel och trycksaker	97	0
Bankkostnader	992	666
Övriga externa tjänster	54 001	9 754
Övriga externa kostnader	9 127	1 720
Totalt övriga kostnader	233 385	173 049

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Övriga personalkostnader		
Utbildning	36 086	63 262
Styrelsen		
Styrelsearvode	114 600	201 598
Totalt personalkostnader	150 686	264 860

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024	2023
Avskrivningar		
Byggnader	366 090	366 137
Inventarier, maskiner och installationer	9 069	9 069
	375 159	375 206
Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	375 159	375 206

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	23 765 000	23 765 000
Summa:	23 765 000	23 765 000



Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	34 535 230	34 535 230
Mark	7 400 000	7 400 000
Utgående anskaffningsvärden	41 935 230	41 935 230
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 4 562 065	- 4 195 929
Årets avskrivning på byggnader	- 366 090	- 366 137
Utgående avskrivningar	-4 928 155	-4 562 066
Utgående redovisat värde	37 007 075	37 373 164
<i>Varav</i>		
Byggnader	29 607 075	29 973 165
Mark	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	18 200 000
	49 200 000	49 200 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	49 200 000	49 200 000
	49 200 000	49 200 000
Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	110 768	110 768
Utgående anskaffningsvärden	110 768	110 768
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 84 317	- 75 248
Årets avskrivningar	- 9 069	- 9 069
Utgående avskrivningar	- 93 386	- 84 317
Utgående redovisat värde	17 382	26 451
Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	129 886	74 705
Summa	129 886	74 705
Not 12. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	988 140	798 585
Summa	988 140	798 585



Not 13. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 000 298	13 899 319
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 730 304	3 000 298
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	16 730 602	16 899 617

Not 14. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2028-10-28	2,92 %	5 234 864	0
SEB	2025-10-28	2,76 %	4 000 000	0
SEB	2027-10-28	2,78 %	4 495 440	0
SEB	2025-10-28	1,19 %	3 000 298	3 000 298
SEB	Löst	4,64 %	0	5 234 864
SEB	Löst	4,64 %	0	4 169 015
SEB	Löst	1,07 %	0	4 495 440
Summa skulder till kreditinstitut			16 730 602	16 899 617
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 000 298	-13 899 319
			9 730 304	3 000 298

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdagen.

Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	150 607	137 911
Upplupna räntekostnader	2 354	4 031
Förutbetalda intäkter	255 418	216 955
Upplupna revisionsarvoden	25 500	22 800
Upplupna kostnader	98 776	88 917
Summa	532 655	470 614



Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Marie Engström Henriksson
Ordförande

Sofia Magnusson
Ledamot

Emma Holmgren
Ledamot

Joakim Petersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB
Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

11.04.2025 17:48

SENT BY OWNER:

Rasmus Bertilsson • 11.04.2025 11:42

DOCUMENT ID:

BkltGEDLAJe

ENVELOPE ID:

HktMVPLAJe-BkltGEDLAJe

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Konduktören 5.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
EMMA HOLMGREN	 Signed	11.04.2025 12:50	eID	
	Authenticated	11.04.2025 12:49	Low	
Kerstin Marie Engström Henriksson	 Signed	11.04.2025 13:25	eID	
	Authenticated	11.04.2025 13:22	Low	
SOFIA MAGNUSSON	 Signed	11.04.2025 14:08	eID	
	Authenticated	11.04.2025 14:08	Low	
JOAKIM PETERSSON	 Signed	11.04.2025 17:12	eID	
	Authenticated	11.04.2025 17:10	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	11.04.2025 17:48	eID	
	Authenticated	11.04.2025 17:40	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



**Shape the future
with confidence**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Konduktören 5, org.nr 769612-7286

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Konduktören 5 för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Konduktören 5 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, det datum som anges i den elektroniska signaturen

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 11 april 2025



Revisionsberättelse - Konduktören 5.pdf

(98968 byte)
SHA-512: a4c629256ce093608db7d23f3e7a9dd964354
0da59e4e2fd3adf1a1b3ddc93171afff5cf0eaea03e562
ae66e12cbf1456cfa46e026fa245ee1da376865202284

Underskrifter

2025-04-11 17:48:51 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse Brf Konduktören 5

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
c9f099b62618aa9783366311e5a65d392f99c073ad779e2ba97b62a9c8d0bc89c78f19d884c6a86567b1a302963f97e7abed5fce1a42ec37967ca11c71238
679



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK



info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

