

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10

714400-0507

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Hadi nr 10, organisationsnummer 714400-0507 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Inledning

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus och till föreningens medlemmar, upplåta lägenheter med nyttjanderätt utan begränsning i tid. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte.

Begreppet bostadsrätt används i dagligt tal för att beteckna den lägenhet du har. Men det är viktigt att komma ihåg att när du köper en bostadsrätt köper du ingen fysisk lägenhet eller någon andel i en fastighet, utan endast en rätt att nyttja en viss lägenhet.

Det innebär att du tillsammans dina grannar är medlem i en ekonomisk förening som äger fastigheten och därmed också lägenheterna. Du är själv med och äger huset du bor i. Allt från lägenheterna, de gemensamma utrymmena och utemiljön.

Styrelsen har uppdraget att se till att bostadsrättsföreningen förvaltas på bästa sätt i enlighet med Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Alla medlemmar är gemensamt ansvariga för att boendet fungerar bra.

Styrelse väljs av medlemmarna på årsstämman.

Fastighet

Bostadsrättsföreningen Hadi nr 10 äger fastigheten Jupiter 13 med adress Galles gränd 4 - 6 och Tullportsgatan 11 - 13 Norrtälje. Byggnaderna uppfördes ursprungligen år 1949 och innehåller 48 lägenheter med bostadsrätt med en total lägenhetsyta om 3 360 kvm. Förutom bostäder ingår i föreningen lokaler med bostadsrätt.

Lägenheterna är fördelade på:

5 st	1 rok
20 st	2 rok
12 st	3 rok
11 st	4 rok

I föreningens fastighet finns 12 lokaler om totalt 1 916 kvm. Nio av dessa lokaler är andelsmedlemmar (bostadsrätter) (923 kvm + källare 582 kvm) och tre hyrs ut av föreningen (280 kvm).

Lokaler som hyrs ut är tre till antalet och vid årets början var två outhyrda och en uthyrd till Linas Retro. Lina sade upp sitt kontrakt och flyttade ut den 30 juni 2024. Styrelsen har under året tecknat nya kontrakt så att alla tomma lokaler hyrts ut. Allt detta hände under hösten och några kontrakt började gälla i början på år 2025.

Det finns fyra förråd i fastigheten som hyrs ut till medlemmar. Föreningen disponerar 43 parkeringsplatser. Samtliga platser har varit uthyrda till föreningens medlemmar.

I samband med att beslut tagits om en grind vid Galles gränd 4a kommer en parkeringsplats att tas bort fr o m år 2025.

Föreningen disponerar en lokal för medlemmarna benämnd PUB Hadi i källaren vid Galles gränd 6b. Här finns övernattningsmöjlighet för gäster. I samma port finns också en mindre verkstad med utrustning som medlemmarna kan få disponera.

Försäkring

Föreningen har en fullvärdesförsäkring hos försäkringsbolaget If.

En bostadsrättsförsäkring, även kallad hemförsäkring bostadsrätt, är ett bra skydd för dig som äger din bostadsrätt. Den skyddar både dig och dina saker. När du äger din lägenhet ansvarar du även för lägenhetens väggar, golv och fasta inredning. Du bör därför även komplettera din hemförsäkring med bostadsrättstillägg för ett utökat skydd.

Handwritten signatures:
n, [unclear], [unclear], [unclear]

Styrelsen

Brf Hadi nr 10 har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter		Vald till årsstämman
Bertil Jansson	Ordförande	2025
Niklas Hallström	Vice ordförande	2026
Lena Andersson	Kassör	2026
Käthe Setterhall	Sekreterare	2026
Heikki Hast	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Lasse von Gegerfelt	2025
Emma Burman	2025
Tom Kjellin	2025

Under året avflyttade Emma Burman och Tom Kjellin och lämnade sina uppdrag.

Revisorer

Revisionen har sköts av

Kenneth Elton	Auktoriserad revisor	Elton Revision AB
Helén Örtqvist	Revisorssuppleant	

Valberedning

På årsstämman valdes Nina Walther till valberedning. En plats blev vakant. Nina Walther valde under året att lämna uppdraget. Det innebär att det inte funnits någon valberedning.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av ordförande och kassören i förening.

Förvaltning

Övergripande fastighetsförvaltning har utförts av Brf Hadi själv där ordförande Bertil Jansson haft det övergripande ansvaret. I samband med fönsterbytet har en inom styrelsen utsedd projektgrupp bestående av Bertil Jansson, Niklas Hallström, Käthe Setterhall och Lena Andersson svarat för kontakter med entreprenören med Käthe Setterhall som samordnare. Den ekonomiska redovisningen har ombesörjts av Lantz Redovisning, Vallentuna. Fastighetsskötsel och städning har ombesörjts av Elena Bobunova och Heikki Hast som båda är arvodesanställda av föreningen.

Ekonomi

Föreningens årsredovisning uppvisar ett resultat på -396 786 kr. Det är givetvis inte bra men i sammanhanget inte stort problem. Den huvudsakliga anledningen till detta är följande och då i jämförelse med år 2023:

- ökade räntekostnader med 210 820 kr
- ökade fjärrvärmekostnader med 105 226 kr
- ökade vattenkostnader med 154 102 kr
- ökade elkostnader med 36 520 kr
- ökade personalkostnader med 42 806 kr
- underhållskostnader på 192 870 kr

Medlemmarnas avgift till föreningen höjdes med 10 % fr o m den 1 januari 2024 och det innebar en ökad intäkt på 379 500 kr.

Till styrelsen har utbetalats ett sammanlagt arvode på 136 000 kr.

Mot bakgrund av fortsatt stigande kostnader kan förväntas en ny avgiftshöjning under år 2025.

Föreningens totala låneskuld vid årets slut var 7 380 000 kr. De samlade omsättningstillgångarna var 4 623 908 kr. Av tillgångarna fanns på kassa och bank 4 224 197 kr. Dessutom finns en finansiell tillgång på 484 247 kr.

Föreningen är registrerad för frivillig skattskyldighet för moms avseende uthyrning av lokaler.

Handwritten signatures and initials:
m, KS, W, B

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönsterbyte

Två på varandra följande årsstämmor (år 2022 och 2023) beslutade om att genomföra ett totalt byte av alla fönster i föreningen (totalt ca 340 fönsterbågar). Styrelsen påbörjade arbetet under år 2023 med upphandling. Efter värdering av inkomna anbud tecknades entreprenadkontrakt med Mockfjärds fönster AB.

Arbetet påbörjades under april månad 2024. Föreningen utsåg tillsammans med entreprenören ingenjör Linn Drakman från Bylero AB till besiktningsman. Slutbesiktningen godkändes under hösten men med ett stort antal punkter som ska åtgärdas. Allt arbete med fönsterbytet skall vara klart senast den 30 april 2025.

När vårt arbete påbörjades gjordes en kostnadsberäkning utifrån anbud, extra kostnader i jämförelse med vad det kostat i några andra föreningar. Föreningen sökte banklån på 7,4 mkr. Vi räknade med att i projektet även ta i anspråk del av den yttre reparationsfonden i syfte att minska upplåningen.

Vid årsskiftet har fönsterbytet kostat 4 884 581 kr.

Vi bedömde under hösten att vi kan minska vår låneskuld med 2,5 mkr i form av att vi amorterade ett tidigare lån i sin helhet. Det innebär att föreningens totala skuld i form av banklån nu uppgår till 7 380 000 kr, vilket är i jämförelse med andra föreningar en mycket låg skuld.

Nytt låssystem

Vi konstaterade under året att vårt låssystem passerat gränsen för att kunna behållas och styrelsen beslutade om att skaffa ett nytt system. Leverantör blev Norrtälje Lås och kostnaden uppgick till 155 649 kr

Renovering av lokalen K 3

I samband med att vi gick in i förhandlingar med en blivande hyresgäst i lokalen belägen i källaren vid Galles gränd 6 a beslutade vi att göra en ordentlig upprustning av lokalen. Arbetet utfördes av företaget 55plus i Roslagen. Kostnaden uppgick 133 248 kr.

Reparation av parkeringsplats och nybyggnad av mur

Vid parkeringsplatsen nära husgaveln Galles gränd 6 a har i flera år funnits skador i asfalten. Vi åtgärdade detta under hösten med hjälp av entreprenören Martin Edehamn AB. Vi fick samtidigt hjälp att bygga upp en mur vid en plantering. Kostnaden uppgick till 91 545 kr.

Åtgärder efter brandskyddskontroll

Under året har vi åtgärdat anmärkningar från brandskyddskontrollen år 2023 på en skadad skorsten vid Tullportsgatan 11a och ett trasigt spjäll i en lägenhet. Skadorna åtgärdades av Elda-butiken och Asserlunds skorstensfirma. Kostnaden uppgick till 21 628 kr.

Grind vid Galles gränd 4a

Styrelsen har gått vidare med att genomföra ett tidigare stämmobeslut om att sätta upp en grind vid Galles gränd 4a. Grinden är beställd och kommer att monteras när så är möjligt. Beräknat pris 126 000 kr.

Radonmätning

Under året beslutades om en heltäckande radonmätning. Mätningen pågår.

Städdag

Under året anordnades en gemensam städdag med stor närvaro.

Tvättstugan

Stämmobeslut om upprustning av tvättstugan har diskuterats men av ekonomiska skäl fått

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KS", "Hör", "Haa", and "Hj".

flyttats fram i tiden.

Kommande underhåll

2026 Sotning öppna spisar - vart 4:e år
2025 OVK - vart 6:e år
2027 Stamspolning - vart 5:e år
2027 Brandskyddskontroll - vart 4:e år
2029 Energideklaration - vart 10:e år

Större åtgärder utförda fram till 2024

1991 - 1992 Renovering av fasader och byte av balkonger
1994 Stamrenovering
1998 Byggt traktorgarage
1999 Bytt källardörrar, ljudabsorberande isolerglas
2000 Kodlås entrédörrar
2001 Nya säkerhetsdörrar till lägenheterna
2003 Dekorationsmålning trapphus
2004 Gemensamt el abonnemang, anslutning till kabel - TV
2005 Ventilationer vid fönster
2006 Byggt om innergården, flyttat lekplatsen
2008 Grundmuren, innergården Tullporsgatan (INSE) dränerad och isolerad
2009 Källarmur vid gaveln 4B dränerad och isolerad. Konsultationer och provtagning radonhalter
2010 Tak monterat över källartrappor.
2011 Solvärmesystem färdigställs och trimmas in. Dränerat och isolerat källarmur Galles Gränd 4A-B
2013 Nedmontering av solvärmesystem. Nytt miljöhus/soprum färdigställs
2016 Ny och mer belysning på innergården
2017 Ny sensorstyrd trappbelysning installerad i samtliga trapphus
2020 Tecknat av med Brandsäkra gällande brandskydd & brandskyddsarbete
2021 Nya branddörrar i källargången Tullportsgatan 11 A - 13 B
2021 Inköp av egna radonmätare för både kort- & långtidsmätning
2022 Underhållsmålning av fönster och sanering av klotter
2022 Uppdaterat fiberanslutning till modern standard, samt framtidssäkrat kanaliseringen mellan husen.
2022 Byte av TV leverantör och nyanslutning av gemensamt bredband via Telia
2023 Byte av fjärrvärmeanläggning - ny undercentral
2024 Fönsterbyte

Miljö

Resultat från senaste energideklarationen som genomfördes under 2019 finns uppsatt i varje trapphus.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Årsstämman hölls på Folkets Hus den 21 mars 2024.

Styrelsen har under året haft sju protokollförda sammanträden.

Upplåtelser och överlåtelser:

Under året har det varit fem överlåtelser av bostadsrätten.

Styrelsen hälsar samtliga nya medlemmar välkomna till föreningen.

Avtal

Norrtälje Energi	El
Telia	TV
Telia	Bredband

Handwritten signatures:
KS
lea
H

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 899 028	2 535 645	2 506 184	2 537 234
Resultat efter finansiella poster	-396 786	-254 977	-162 492	-224 444
Soliditet, %	35	58	59	61
Årsavgift / kvm	385	331	309	309
upplåten med bostadsrätt (4865 kvm)				
Årsavgifternas andel i procent	64	64		
Skuldsättning / kvadratmeter	1 399	484		
Skuldsättning / kvadratmeter	1 517	524		
upplåten med bostadsrätt				
Sparande / kvadratmeter	55	77		
Räntekänslighet	3,9	1,6		
Energikostnad / kvadratmeter	265	209		

Verksamheten

Förändringar i eget kapital

	Medlemmarnas Insats	Yttre Rep Fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	225 510	3 004 153	2 008 885
Disposition enl årsstämmobeslut		40 000	-40 000
Årets resultat			-396 786
Vid årets slut	225 510	3 044 153	1 572 099

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	1 968 885
årets resultat	-396 786
Totalt	1 572 099
disponeras för	
avsättning yttre fond	40 000
balanseras i ny räkning	1 532 099
Summa	1 572 099

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

Handwritten signatures: M, KS, Lea, and a stylized signature.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		2 899 028	2 535 645
Övriga rörelseintäkter		16 116	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 915 144	2 535 645
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 482 432	-2 172 314
Personalkostnader	2	-357 932	-315 126
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-268 913	-264 337
Summa rörelsekostnader		-3 109 277	-2 751 777
Rörelseresultat		-194 133	-216 132
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		132 702	83 369
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-335 355	-122 214
Summa finansiella poster		-202 653	-38 845
Resultat efter finansiella poster		-396 786	-254 977
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-396 786	-254 977
Skatter			
Årets resultat		-396 786	-254 977

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Hadi", "KS", "Hadi", and "Hadi".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	3 703 096	3 870 941
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	-	9 523
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	4 884 581	-
Summa materiella anläggningstillgångar		8 587 677	3 880 464
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	484 248	484 248
Summa finansiella anläggningstillgångar		484 248	484 248
Summa anläggningstillgångar		9 071 925	4 364 712
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		209 139	302 459
Övriga fordringar		150 588	127 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 984	27 200
Summa kortfristiga fordringar		399 711	456 792
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 224 197	4 252 803
Summa kassa och bank		4 224 197	4 252 803
Summa omsättningstillgångar		4 623 908	4 709 595
SUMMA TILLGÅNGAR		13 695 833	9 074 307

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KS" and "Hadi".

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insats		225 510	225 510
Yttre reparationsfond		3 044 153	3 004 153
Summa bundet eget kapital		3 269 663	3 229 663
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 968 885	2 263 862
Årets resultat		-396 786	-254 977
Summa fritt eget kapital		1 572 099	2 008 885
Summa eget kapital		4 841 762	5 238 548
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 340 000	2 500 000
Summa långfristiga skulder		7 340 000	2 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		40 000	50 000
Leverantörsskulder		381 600	157 922
Skatteskulder		112 574	234 816
Övriga skulder		99 203	92 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		880 694	800 826
Summa kortfristiga skulder		1 514 071	1 335 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 695 833	9 074 307

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Hadi", "K5", "lea", and "H".

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		
Resultat efter finansiella poster	-194 133	-216 132
Avskrivningar	268 913	264 337
Erhållen ränta	132 702	83 369
Erlagd ränta	-335 355	-122 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-127 873	9 360
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Förändring av rörelsefordringar	57 081	-217 202
Förändring av rörelseskulder	188 312	59 291
Kassaflöde från den löpande verksamheten	117 520	-148 551
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 976 126	-
Avyttring och utrangerade materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 976 126	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 900 000	-
Amortering av låneskulder	-70 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 830 000	-50 000
Årets kassaflöde	-28 606	-198 551
Likvida medel vid årets början	4 252 803	4 451 354
Likvida medel vid årets slut	4 224 197	4 252 803

M
KS
Haa
P

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder upptages till anskaffningsvärdet respektive nominellt värde om ej annat framgår.

Intäkter

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bostadsrättsföreningen och intäkterna samt tillhörande kostnader kan beräknas på tillförlitligt sätt.

Finansiella instrument samt värdepappersinnehav

Samtliga placeringar värderas till anskaffningsvärde då de första gången redovisas i balansräkningen. Anskaffningsvärdet motsvarar det verkliga värdet av den ersättning som lämnats inklusive kostnader som är hänförliga till förvärvet. Därefter redovisas placeringen till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde.

Fordringar

Fordringar upptas till det lägsta av nominellt värde och det belopp som efter individuell bedömning kan beräknas inflyta.

Underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Byggnader miljöstation	20
-Markanläggningar	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "KS", "Lee", "M", and "H".

Not 2 Personal

Personal

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda	2	2
Summa	2	2

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner och andra ersättningar:	166 543	150 673
Styrelse	136 000	98 000
Summa	302 543	248 673
Sociala kostnader	55 389	66 453

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader bank lån	335 355	122 214
Summa	335 355	122 214

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	12 198 252	12 198 252
-Nyanskaffningar	91 545	
	12 289 797	12 198 252
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 327 311	-8 072 498
-Årets avskrivning enligt plan	-259 390	-254 813
	-8 586 701	-8 327 311
Redovisat värde vid årets slut	3 703 096	3 870 941
Taxeringsvärde byggnader	49 600 000	49 600 000
Taxeringsvärde mark	23 000 000	23 000 000
	72 600 000	72 600 000

Not 5 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	313 230	313 230
Vid årets slut	313 230	313 230
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-303 707	-294 183
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-9 523	-9 524
Vid årets slut	-313 230	-303 707

Handwritten signatures and initials:
m KS PG
Hm
Waa

Redovisat värde vid årets slut

-

9 523

**Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott materiella
anläggningstillgångar**

	2024-12-31	2023-12-31
Investeringar	4 884 581	
Redovisat värde vid årets slut	4 884 581	

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	484 248	484 248
Redovisat värde vid årets slut	484 248	484 248
Marknadsvärde	565 116	542 705

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31
Kreditgivare Roslagens Sparbank. Företagslån övriga säkerheter.	
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	40 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	160 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	7 180 000
	7 380 000

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	10 371 000	6 096 000
Summa ställda säkerheter	10 371 000	6 096 000

Eventalförpliktelser

Garantibelopp Fastigo	-	-
Summa eventalförpliktelser	-	-

hea
M K
P

Underskrifter

Norrtälje 2025-02-20


Bertil Jansson
Ordförande

2025-02-20


Niklas Hallström
Vice ordförande

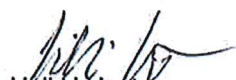
2025-02-20


Lena Andersson
Kassör, Styrelseledamot

2025-02-20


Käthe Setterhall
Sekreterare, Styrelseledamot

2025-02-20


Heikki Hast
Styrelseledamot

2025-02-20

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 mars 2025


Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

Kommentar:

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hadi nr 10
Org.nr 714400-0507

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hadi nr 10 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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag 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 de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Hadi nr 10 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorans 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:

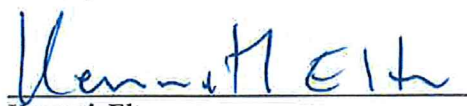
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Norrtälje den 3 mars 2025



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

