

2024

Årsredovisning

Brf Nyckelpigan i Olsbacka



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Brf Nyckelpigan i Olsbacka

Org nr 769636-7890

Årsredovisning 2024

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyckelpigan i Olsbacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Gävle Olsbacka 48:2 bebyggdes 1948 och Gävle Olsbacka 48:3, bebyggdes 1958. Föreningen registrerades 2018-10-02 och förvärvade fastigheterna 2019-04-12. Fastigheterna är belägna på Skogmursvägen 4-6 i Gävle. På fastigheterna finns två bostadshus innehållande 12 lägenheter varav 10 st upplåts med bostadsrätt och 2 st upplåts med hyresrätt samt 2 lokaler som upplåts med hyresrätt. På fastigheten finns även 6 st garageplatser och 12 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kookskåp
8 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 793 m² (varav bostadsrättsyta 623 m²)

Total lokalyta: 40 m²

(angivna ytor enligt föreningens ekonomiska plan)

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Nordeuropa försäkring AB. I försäkringen ingår styreleansvar samt tilläggförsäkring för bostadsrättshavare.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Gemensamma utrymmen

Gemensam tvättstuga finns att nyttja i källarvåningen i varje hus.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel och trappstädning har ombesörjts av de boende i föreningen.

Fastighetens tekniska status

Text kvar sedan f g år: Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande 10 åren. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål. Styrelsen har sedan 2019, då ombildningen trädde i kraft, fått utföra underhållsarbeten löpande relaterat till akuta händelser där elarbeten och rörbyten varit det mest omfattande. Det närmsta planerade underhållsarbetet avser

fönsterbyte och är i nuläget planerat till 2026.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ev byte av entrédörrar och fönster hösten 2025-våren 2026. Banken beviljar oss lån för detta.

Det är angeläget utifrån att det befintliga skicket är mycket dåligt. Vi höjer värdet på fastigheten.

Vi kommer genom att byta fönster och entrédörrar sänka våra energikostnader.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var 10 st bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 13 och vid räkenskapsårets utgång 14 st.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2024-06-17 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Anna Wetterberg Ann-Louise Nordholm Mats Harich	Ordförande Ledamot Ledamot
Suppleant	Lars-Erik Persson	

Styrelsen har haft fem protokollförda sammanträden under året. Extra föreningsstämma ägde rum 2024-05-04 för ett första beslut om ändring av föreningens stadgar. Andra beslutet att anta de nya stadgarna fattades på den ordinarie föreningsstämmen 2024-06-17.

Revisorer Mikael Johansson

Stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2024-10-30.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	tkr	817	764	720	739	735
Resultat efter finansiella poster	tkr	-94	-144	-220	-34	-92
Soliditet	%	53	53	53	53	53
Årsavgifter bostäder, genomsnitt per kvm	kr	757	667	629	629	629
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter	%	58	54			
Energikostnad per kvm totalyta	kr	258	251			
Skuldsättning per kvm totalyta	kr	11 401	11 522	11 643	11 763	11 883
Skuldsättning per kvm uppl. med bostadsrätt	kr	15 244	15 406			
Genomsnittlig skuldränta	%	3,3	1,7	1,7	1,7	1,8
Räntekänslighet	%	20	23			
Sparande per kvm totalyta	kr	72	161			

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens stora lån ska läggas om i mars 2025. Förhoppningen är att ränteläget har förbättrats.

Vi kommer att vara återhållsamma med renoveringsarbeten som inte är av akut karaktär. Medlemmarna fortsätter att sköta markarbeten samt trappstäd. Allt vi kan utföra själva, utför vi själva.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser, uppl.avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	11 380 000	48 500	-338 709	-144 251	10 945 540
Förändring av grundavgifter	-	-	-	-	-
Avsättning till fond för yttre underhåll		50 400	-50 400		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-50 400	50 400		
Omföring av föregående års resultat			-144 251	144 251	
Årets resultat				-93 696	-93 696
Belopp vid årets utgång	11 380 000	48 500	-482 960	-93 696	10 851 844

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-482 960
Årets resultat	-93 696
kronor	-576 656

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	50 400
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-627 056
kronor	-576 656

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	816 769	764 314
Övriga rörelseintäkter		0	7 917
Summa rörelseintäkter		816 769	772 231
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-347 322	-505 567
Övriga externa kostnader		-67 119	-54 449
Personalkostnader	4	-25 471	-35 880
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-153 384	-153 384
Administrationsomkostnader		-2 089	0
Summa rörelsekostnader		-595 385	-749 280
Rörelseresultat		221 384	22 951
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-315 080	-167 277
Summa finansiella poster		-315 080	-167 202
Resultat efter finansiella poster		-93 696	-144 251
Årets resultat		-93 696	-144 251

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	19 790 723	19 944 107
Summa materiella anläggningstillgångar		19 790 723	19 944 107
Summa anläggningstillgångar		19 790 723	19 944 107
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	2 670
Övriga kortfristiga fordringar		2 798	2 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 333	14 622
Summa kortfristiga fordringar		18 131	19 970
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	752 472	773 705
Summa kassa och bank		752 472	773 705
Summa omsättningstillgångar		770 603	793 675
Summa tillgångar		20 561 326	20 737 782

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 840 000	10 840 000
Upplåtelseavgifter		540 000	540 000
Fond för yttre underhåll		48 500	48 500
Summa bundet eget kapital		11 428 500	11 428 500
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-482 960	-338 709
Årets resultat		-93 696	-144 251
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-576 656	-482 960
Summa eget kapital		10 851 844	10 945 540
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 132 250	3 165 750
Summa långfristiga skulder		3 132 250	3 165 750
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	6 365 000	6 432 000
Leverantörsskulder		39 662	53 367
Skatteskulder		23 231	19 890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		149 339	121 235
Summa kortfristiga skulder		6 577 232	6 626 492
Summa eget kapital och skulder		20 561 326	20 737 782

Kassaflödesanalys	2024	2023
Den löpande verksamhet		
Årets resultat	-93 696	-144 251
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	153 384	153 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	59 688	9 133
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	1 839	-3 919
Förändring av leverantörsskulder	-13 705	23 142
Förändring av kortfristiga skulder	31 445	-777
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	79 267	27 579
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-100 500	-100 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 500	-100 500
Årets kassaflöde	-21 233	-72 921
Likvida medel vid årets början	773 705	846 625
Likvida medel vid årets slut	752 472	773 704

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
---------------------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t e x avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter. Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Föreningen har inget taxerat underskott.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital. Beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för bostadsrätter.

Skuldsättning per kvadrat totalyta beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Skuldsättning per kvadrat upplåten med bostadsrätt beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Räntekänslighet visar hur många procent avgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med en procentenhet. Beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvadrat totalyta visar det som återstår när avskrivningar och kostnader för större investeringar eller planerat underhåll samt intäkter eller kostnader som är väsentliga och inte en del av den normala verksamheten har räknats bort från föreningens resultat. Beräknas genom att återstående belopp delas med den totala ytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Årsavgifter	471 576	415 452
Hyror bostäder	205 379	199 212
Hyror lokaler	42 000	66 012
Hyror garage och parkeringar	96 381	83 638
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 433	0
Summa	816 769	764 314

I föreningens årsavgifter ingår kostnad för värme, vatten samt abonnemang för tv.

Not 3 Driftskostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Löpande underhåll	39 094	55 629
Periodiskt underhåll	0	133 048
Uppvärmningskostnad	114 686	126 064
Rengöring ventilation, brandskydd	3 170	4 460
Vatten- och avloppsavgifter	50 005	44 208
Elavgifter	50 382	39 041
Renhållning	31 120	30 321
Snöröjning	5 625	22 875
Förbrukningsinventarier/materiel	2 042	2 384
Fastighetsförsäkringar	28 658	28 667
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	22 540	18 870
Summa	347 322	505 567

Not 4 Personalkostnader

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Arvoden till styrelsen	20 300	29 800
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 171	6 080
Summa	25 471	35 880

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	15 338 511	15 338 511
Utgående anskaffningsvärde	15 338 511	15 338 511
Ingående ackumulerade avskrivningar	-805 893	-652 509
Årets avskrivning	-153 384	-153 384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-959 277	-805 893
Mark	5 411 489	5 411 489
Summa bokfört värde	19 790 723	19 944 107
Taxeringsvärde byggnader	6 884 000	6 884 000
Taxeringsvärde mark	3 184 000	3 184 000
	10 068 000	10 068 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	11 290 000	11 290 000
	11 290 000	11 290 000

Not 7 Kassa och bank

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Nordea företagskonto	215 334	235 017
Handelsbanken affärskonto	537 138	538 688
Summa	752 472	773 705

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	4,65%	67 000	6 331 500	2025-03-30
Stadshypotek	2,17%	33 500	3 165 750	2027-03-30
Summa fastighetslån		100 500	9 497 250	
Avgår redovisas som kortfristig skuld:			-6 365 000	
Summa långfristig del			3 132 250	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			8 994 750	

Årsredovisningen är undertecknad av styrelsens ledamöter den dag som framgår av den elektroniska signeringen

Anna Wetterberg
Ordförande

Ann-Louise Nordholm

Mats Harich

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signering

Mikael Johansson
Godkänd revisor

This documents contains 13 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Anna Vetterberg

b8a52011-d09d-4b98-b078-33ad9aa3f2c8 - 2025-06-25 11:04:29 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 8cea674c-bfd9-4bd1-967b-52edb3bdffce - SE

MATS ROGER JOHANN HARICH

5d3744ee-89cf-409e-aca0-532e85d9877c - 2025-06-25 11:10:20 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9c94ebfb-16b0-4dc1-97c7-812cbb6e5538 - SE

Ann-Louise Katarina Nordholm

35ff667d-02d4-49ba-98f4-8fc7ff73a825 - 2025-06-25 11:49:22 UTC +03:00

BankID / Freja eID - dee75f7a-0c25-47b2-8367-c43dbad3ce16 - SE

MIKAEL JOHANSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: 556744-2578

d47fbc9e-ee32-4127-b0e0-f763dc9040a1 - 2025-06-26 12:53:47 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 86f882fa-4484-44a2-ad6e-9fed403f286e - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmittekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nyckelpigan i Olsbacka
Org.nr. 769636-7890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyckelpigan i Olsbacka för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat 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 upphöra med 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, förfälskning, 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 Nyckelpigan i Olsbacka för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt 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.

Gävlä den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mikael Johansson
Godkänd revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.06.2025 12:00

SENT BY OWNER:

Stefan Mattsson • 25.06.2025 11:04

DOCUMENT ID:

SJbWciNFVxe

ENVELOPE ID:

SJ-csEKVeg-SJbWciNFVxe

DOCUMENT NAME:

Brf Nyckelpigan Revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

SHA-512:

0718b6ffb742d666c4b3948172f0382de754ab493f6756

625b680cd99cb8c088aee2e733980587393e940ffcf943

3a3144b2a2d4cbea1a3253775c93085334c4

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MIKAEL JOHANSSON	Signed	26.06.2025 12:00	eID	Swedish BankID (DOB: 1960/06/11)
mikael.johansson@aktivre vision.se	Authenticated	26.06.2025 11:59	Low	IP: 213.141.81.201

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

Attachments

No attachments 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

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



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor