

Brf Russin 2

Årsredovisning 2024

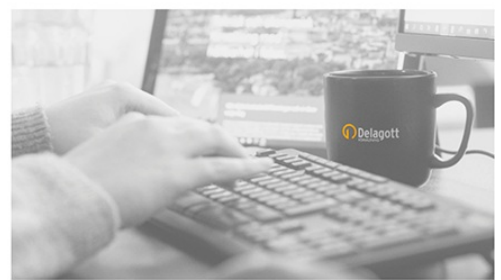
Brf Russin 2

Org.nr: 769634-6019

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14



Styrelsen för Brf Russin 2, organisationsnummer 769634-6019, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter, och om gällande, mark åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Stockholm kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017.

Ekonomisk plan registrerades år 2021.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2021.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2019.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

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.

Fastighetsavgift

Fastigheterna är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år från föreningens värdeår.

Gemensamhetsanläggning

GA:1 Förråd, gård, cykelrum, cykelparkering (andelstal 55%) .

GA:2 Avfallshantering, undercentral med tillhörande le dningar (andelstal 55%).

GA:3 Miljörum, cykelpoolsrum (andelstal 36%).

Underhållsplan

Föreningen har för tillfället ingen underhållsplan

Försäkring

Trygg Hansa

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-07-22.

Styrelse

Ordförande	Matilda Johansson
Ledamot	Lova Nilarve
Ledamot	Ellen Jonsson
Suppleant	Pontus Nydahl

Revisor

Revisor

Joakim Häll

Kungsbron BoRevision AB

Revisorssuppleant

William Lindström

Kungsbron BoRevision AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Svagdrickan 1

Föreningens adresser:

Russinvägen 5

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	45	1 226
Summa	45	1 226

Totalt antal bostadslägenheter: **45**

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Delagott
Teknisk Förvaltning	Delagott

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har styrelsen omförhandlat ett av föreningens lån vilket resulterat i lägre ränta vilket förväntas stärka föreningens ekonomi.

Följande händelser har under året krävt extra åtgärder och medfört oväntade kostnader:

- I år har vi genomfört en akut spolning av pumpgropen för att säkerställa en fungerande avloppshantering. Som en åtgärd för att undvika framtida problem har en ny rutin införts där pumpgropen nu spolas två gånger per år.

- Skadegörelse, i form av klotter på fasad och skador på dörrar till förråd, UC och elcentral. Som en förebyggande åtgärd har vi förstärkt skyddet på dörrarna för att minska risken för framtida skador.

Medlemsinformation

48 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 7 överlåtelse skett.

9 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 45

45 bostadsrätter

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 272	1 764	729	0
Årsavgifter, tkr	2 057	1 633	661	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 247	- 343	- 90	0
Soliditet ¹ , %	82	82	82	81
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	86	83		
Räntekänslighet, %	9	11		
Föreningen, kr				
Skuld/kvm bostadsrättsyta	13 952	14 095	14 239	
Energikostnad/ kvm totalyta	344	438		
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 597	1 251		
Sparande/kvm totalyta	201	144		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Räkenskapsåret 2023 är det första hela räkenskapsåret för föreningen. Föreningen tog över från byggherren 2022-07-01 och då startade deras intäkter och kostnader. De nya nyckeltalen räknas endast fram för nuvarande räkenskapsår då tidigare år ej är representativt som ett helt år.

Upplysning vid förlust

Föreningen visar ett negativt resultat. Den främsta orsaken till det negativa resultatet är ökade räntekostnader. Avskrivningar är en bokföringsmässig post som representerar tillgångarnas årliga värdeminskning och innebär inte något faktiskt minskning av pengar från kassan. Om avskrivningarna exkluderas visar föreningen ett justerat resultat på 246 926 kr.

Föreningens likvida medel har minskat jämfört med föregående år, främst till följd av ökade kostnader. Någon avgiftshöjning har inte beslutats inför 2025, vilket kommer att påverka kassaflödet negativt. Föreningen följer dock utvecklingen kvartalsvis tillsammans med sin ekonomiska förvaltare för att tidigt kunna identifiera om likviditeten försämras i för stor utsträckning och vid behov vidta åtgärder.

Föreningen har även omförhandlat räntan på det lån som förfaller i början av 2025, från 3,68 % till 2,8 %. Detta innebär en årlig besparing på cirka 75 300 kr.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	81 485 000	61 300	- 151 033	- 342 711	81 052 556
Resultatdisposition enligt stämman:					
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-25 553	25 553		0
Reservering fond för yttre underhåll		61 300	-61 300		0
Balanseras i ny räkning			- 342 711	342 711	0
Årets resultat				- 246 694	- 246 694
Belopp vid årets utgång	81 485 000	97 047	- 529 491	- 246 694	80 805 862

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 529 491
Årets resultat	- 246 694
Totalt	- 776 185

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	61 300
Balanseras i ny räkning	- 837 485
Totalt	- 776 185

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 272 341	1 763 990
Övriga rörelseintäkter		26	78 460
Summa rörelseintäkter		2 272 367	1 842 450
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 132 323	-1 106 169
Administration och förvaltning	4	-236 992	-174 831
Personalkostnader	5	-34 497	-31 737
Avskrivningar		-493 620	-493 620
Summa rörelsekostnader		-1 897 432	-1 806 357
RÖRELSERESULTAT		374 935	36 093
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		303	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-621 932	-378 923
Summa finansiella poster		-621 629	-378 804
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-246 694	-342 711
RESULTAT FÖRE SKATT		-246 694	-342 711
ÅRETS RESULTAT		-246 694	-342 711

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	97 823 916	98 317 536
Summa materiella anläggningstillgångar		97 823 916	98 317 536
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		97 823 916	98 317 536
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		326	3 394
Övriga fordringar		136 065	144 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		239 018	83 104
Summa kortfristiga fordringar		375 409	231 473
Kassa och bank			
Kassa och bank		457 694	551 999
Summa kassa och bank		457 694	551 999
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		833 103	783 472
SUMMA TILLGÅNGAR		98 657 019	99 101 008

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Insatser

81 485 000

81 485 000

Fond för yttre underhåll

97 047

61 300

Summa bundet eget kapital

81 582 047

81 546 300

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-529 491

-151 033

Årets resultat

-246 694

-342 711

Summa fritt eget kapital

-776 185

-493 744

SUMMA EGET KAPITAL

80 805 862

81 052 556

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

7

8 464 475

8 552 415

Summa långfristiga skulder

8 464 475

8 552 415

SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER

8 464 475

8 552 415

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

7

8 640 355

8 728 295

Leverantörsskulder

314 669

387 375

Övriga skulder

500

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

431 158

380 367

Summa kortfristiga skulder

9 386 682

9 496 037

SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER

9 386 682

9 496 037

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

98 657 019

99 101 008

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		374 935	36 093
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		493 620	493 620
Summa		868 555	529 713
Erhållen ränta		303	119
Erlagd ränta		-621 932	-378 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		246 926	150 909
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av rörelsefordringar		-21 415	36 357
Ökning av rörelseskulder		0	196 217
Ökning av rörelsefordringar		-143 936	
Kassaflöde från den löpande verksamheten		81 575	383 483
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amortering		-175 880	-175 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-175 880	-175 880
Årets kassaflöde		-94 305	207 603
Likvida medel vid årets början		551 999	344 396
Likvida medel vid årets slut		457 694	551 999

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	120 år
Värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	60 år
Rest	120 år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	2024	2023
	1 957 551	1 533 460

Hysesintäkter

Garage och p-platser	2024	2023
	137 516	130 593

Övriga intäkter

Avgift andrahandsupplåtelse	2024	2023
Debiterade elkostnader	77 439	0
	99 834	99 936
	177 273	99 936

Totalt nettoomsättning	2 272 341	1 763 990
-------------------------------	------------------	------------------

Not 3. Operativ drift och underhåll**Taxebundna kostnader**

Fastighetsel	198 806	220 332
Uppvärmning	219 698	224 534
Vatten och avlopp	102 608	92 078
Sophämtning	75 078	32 185
	596 190	569 130

Funktionell anläggningsservice

Hiss	29 383	22 102
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	40 561	3 974
	69 944	26 076

Köpta tjänster

Fastighetsskötsel	22 265	19 145
Fastighetsstäd	54 019	50 001
Trädgårdsskötsel	6 238	0
	82 522	69 146

Distribuerade servicetjänster

Bredband/kabel-TV	2 063	0
Bredband	15 036	14 936
	17 099	14 936

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	24 723	22 777
Övriga driftkostnader	302 400	302 400
	327 123	325 177

Reparationer

Reparationer	39 445	33 490
--------------	--------	--------

Underhåll

Underhåll	0	25 553
-----------	---	--------

Reparation och underhåll

Vattenskada	0	42 661
-------------	---	--------

Totalt operativ drift och underhåll

	1 132 323	1 106 169
--	------------------	------------------

Not 4. Administration och förvaltning**Ekonomisk förvaltning**

Arvode ekonomisk förvaltning	62 173	55 930
------------------------------	--------	--------

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	29 996	27 710
----------------------------	--------	--------

Revision

Revisionsarvode	20 000	17 375
-----------------	--------	--------

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	56 533	2 504
Konsultarvode	0	3 736
Bankkostnader	7 714	7 289
Övriga kostnader	60 577	60 287
	124 823	73 816

Totalt administration och förvaltning

	236 992	174 831
--	----------------	----------------

Not 5. Personalkostnader

Styrelsen

Styrelsearvode

2024

2023

26 250

24 150

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

8 247

7 587

Totalt personalkostnader

34 497

31 737

Not 6. Byggnader och mark

2024-12-31

2023-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnad

38 962 500

38 962 500

Anskaffningsvärde mark

60 011 000

60 011 000

Utgående anskaffningsvärden

98 973 500

98 973 500

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 655 964

- 162 344

Årets avskrivningar

- 493 620

- 493 620

Utgående avskrivningar

-1 149 584

-655 964

Utgående redovisat värde

97 823 916

98 317 536

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Danske Bank	2026-02-02	3,77 %	8 552 415	8 640 355
Danske Bank	2025-01-31	3,68 %	8 552 415	8 640 355
Summa skulder till kreditinstitut			17 104 830	17 280 710
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 640 355	-8 728 295
			8 464 475	8 552 415

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas lån med villkorsändringsdag 2025-01-31 (ink amortering) som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 8. Ställda säkerheter

2024-12-31

2023-12-31

Fastighetsinteckningar

49 200 000

49 200 000

Summa:

49 200 000

49 200 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

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

Matilda Johansson

Lova Nilarve

Ellen Jonsson

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

Kungsbron BoRevision AB
Joakim Häll



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2025 06:25

SENT BY OWNER:
Farshad Abdi • 17.04.2025 21:29

DOCUMENT ID:
HylqtUA0A1I

ENVELOPE ID:
HycF8AC0kl-HylqtUA0A1I

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf Russin 2.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Letty Matilda Karin Johansson matilda.johansson1997@hotmail.se	Signed Authenticated	17.04.2025 21:54 17.04.2025 21:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1997/09/15) IP: 104.28.65.64
Lova Karin Iris Nilarve Dahlberg lova.nilarve@gmail.com	Signed Authenticated	19.04.2025 10:33 19.04.2025 10:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/06/14) IP: 158.174.186.177
ELLEN JONSSON ellenlajonsson@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 19:26 24.04.2025 19:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 2000/05/16) IP: 2.65.209.254
Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	25.04.2025 06:25 24.04.2025 21:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 31.208.184.213

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Russin 2, org.nr. 769634-6019

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Russin 2 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Russin 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-25 04:26:05 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

