

Bostadsrättsföreningen Sibeliusgången 26

Org.nr: 769607-2995

Årsredovisning 2024

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

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

14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sibeliusgången 26, organisationsnummer 769607-2995, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001.

Ekonomisk plan registrerades år 2010.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017.

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.

Styrelse

Ordförande	Juan Carlos Troche Pringles
Ledamot	Helén Wolffelt
Ledamot	Roland Nybjörk
Ledamot	Magdalena Jakobsson
Ledamot	Karezo Kamalla
Ledamot	Nedim Ramic
Suppleant	Sahar Nedai

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.
Firmatecknare har varit firman tecknas av styrelsen.

Revisor

Revisor	Mats Lehtipalo
	Adeco Revisorer KB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Malva Ahlkrona och Fatemeh Asadi Gozani.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk förvaltning	Svensk Fastighetsförvaltning AB
Lokalvård	Drott & Co AB
Sophämtning	Ragn Sells AB
Överlämningspunkt bredband	Zitius AB
Anslutningsnät Stadsnät	Stokab AB
Porttelefon	Bredband2
Bredband	Bredband2
Hissar	Kone AB
Kabel-TV	Tele2
Bevakning	Commuter Security Group AB
Översyn av andrahandsuthyrning	Rezidans
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB
Sopsug	Samfällighetsföreningen för Sopsug i Husby-Akalla
Elektricitet	Fortum
Avfallshantering	Belles Golv & Städ Aktiebolag
Underhållsplan	Svensk Fastighetslogik AB
Juridisk rådgivning och förhandlare hyror	Fastighetsägarna Service

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Sveaborg 9

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1975

Totalyta (m²):

7 019

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	34	1 666
2 rok	21	1 260
3 rok	20	1 420
Summa	75	4 346

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	14	686
2 rok	3	180
3 rok	4	284
Summa	21	1 150

Totalt antal bostadslägenheter: 96

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
	9	527

Garage och P-platser

	Antal platser
	64

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad november 2024.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Elbilsladdare	2025	Översyn av garage och laddutrusning för elbilar.
Renovering av 2 hyresrätter	2024	Lägenheterna kommer att säljas
Byte av undercentral	2023	
Byte av hissar	2023	
Byte av ventiler	2023	
Renovering kvarvarande butikslokaler 2 stycken	2021	
Renovering tak	2020	
LED-belysning i förråd, källare och trapphus	2019	
Ventiler i källarplan	2019	
Entrén har renoverats	2019	
Cykelrum renoverats	2019	
Branddörrar utbytta	2019	
Barnvagnsrummet renoverade	2019	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har arbetat under året för att vi ska få en bra balans i ekonomin. Räntorna har varit en utmaning men vi har haft en bra dialog med vår bank och har en långsiktig plan tillsammans.

Valberedningen gjorde ett fantastiskt jobb inför styrelsen 2024-2025 som valdes vid årsstämman i juni -24. Vi fick tillökning i styrelsen med 2 nya personer med erfarenhet och engagemang.

Vi har påbörjat ett arbete med ett nytt verktyg gällande olaglig andrahandsuthyrning och felaktig folkbokföring som finns i föreningen. Detta kommer att vara ett fokus område under 2025.

Underhållsplanen har fått en översyn tillsammans med det företag vi anlitar.

Vi har renoverat 2 hyresrätter som skall säljas under 2025.

Vi har köpt en släpvagn för transport till återvinning.

Under 2025

Förhandling gällande hyror på hyresrätterna genomförs av vår jurist och Hyresgästföreningen. Avgiftshöjning för bostadsrätter och garageplatser planeras att genomföras under Q3.

Styrelsen kommer under året att omförhandla flera av föreningens banklån.

Försäljning av 2 lägenheter kommer att göras och en del av denna "vinst" planeras för att amortera av på lån.

Den renovering som planeras är laddinfrastruktur för elbilar i garaget då det troligen kommer en lagändring där vi är skyldiga att tillhandahålla detta.

I övrigt har inga större renoveringar planerats under år 2025 vid förvaltningeberättelsens skapande.

Medlemsinformation

90 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 0 överlåtelse skett.

90 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	4 839	4 644	4 401	
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 564	- 5 888	- 726	
Föreningen %				
Soliditet ¹ , %	49	50	51	
Räntekänslighet	9.9	11.2	13	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50	53	48	
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	604	543	496	
Skuldsättning / kvm totalyta	3 716	3 602	3 634	
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	6 002	6 175	6 230	
Energikostnad / kvm	256	283	263	
Sparande / kvm	-23	-87	-18	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 622 649	13 907 793	1 750 627	- 11 693 149	- 5 888 448	28 699 472
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			951 000	-951 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 750 627	1 750 627		0
Balanseras i ny räkning		215 000			5 888 448	6 103 448
Årets resultat				-5 888 448	- 1 563 776	- 7 452 224
Belopp vid årets utgång	30 622 649	14 122 793	951 000	- 16 781 970	- 1 563 776	27 350 696

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 16 781 970
Årets resultat	- 1 563 776
Totalt	- 18 345 746

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	951 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 908 182
Balanseras i ny räkning	- 18 388 564
Totalt	- 18 345 746

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. I detta arbete ingår både resultat- samt likviditetsplanering. Föreningens styrelse har även i uppgift att upprätta en underhållsplan och tillgodose så föreningens medlemmar, via sin årsavgift, är med och sätter av sparade medel till föreningen framtida underhåll. Kostnaden för den årliga avsättningen framgår av föreningens underhållsplan.

Årligen uppdateras föreningens budgetar via styrelsens verktyg i portalen hos förvaltaren Allabrf. Utefter föreningens kostnadsmassa beslutas därom årsavgiften för föreningens medlemmar.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras. Föreningen har idag avskrivning och underhåll som påverkar årets resultat negativt. Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	4 839 320	4 643 546
Övriga rörelseintäkter	3	365 231	-183 358
Summa rörelseintäkter		5 204 551	4 460 188

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-4 907 469	-8 691 359
Administration och förvaltning	5	-312 859	-431 690
Personalkostnader	6	-328 550	-91 994
Avskrivningar		-615 948	-615 948
Summa rörelsekostnader		-6 164 826	-9 830 991

RÖRELSERESULTAT

-960 275 **-5 370 803**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130 956	39 725
Räntekostnader och liknande resultatposter		-734 457	-557 370
Summa finansiella poster		-603 501	-517 645

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 563 776 **-5 888 448**

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 563 776 **-5 888 448**

ÅRETS RESULTAT

-1 563 776 **-5 888 448**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	49 126 044	49 712 470
Inventarier, verktyg och installationer	9	135 305	164 827
Summa materiella anläggningstillgångar		49 261 349	49 877 297
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 261 349	49 877 297
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		154 183	20 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 773	68 105
Kundfordringar		1 181 772	1 005 628
Summa kortfristiga fordringar		1 432 728	1 094 724
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 313 261	6 456 843
Summa kassa och bank		5 313 261	6 456 843
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 745 989	7 551 567
SUMMA TILLGÅNGAR		56 007 338	57 428 864

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		44 745 442	44 530 442
Fond för yttre underhåll		951 000	1 750 627
Summa bundet eget kapital		45 696 442	46 281 069
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-16 781 970	-11 693 149
Årets resultat		-1 563 776	-5 888 448
Summa fritt eget kapital		-18 345 746	-17 581 597
SUMMA EGET KAPITAL		27 350 696	28 699 472
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	8 356 250
Summa långfristiga skulder		0	8 356 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	8 356 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		26 084 462	17 963 776
Leverantörsskulder		734 425	373 458
Skatteskulder		51 554	74 754
Övriga skulder		216 276	405 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 569 925	1 555 407
Summa kortfristiga skulder		28 656 642	20 373 142
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		28 656 642	20 373 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 007 338	57 428 864

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-960 275	-5 370 803
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		615 948	615 948
Summa		-344 327	-4 754 855
Erhållen ränta		130 956	39 725
Erlagd ränta		-734 457	-557 370
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-947 828	-5 272 500
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-338 004	293 595
Ökning av rörelseskulder		162 813	9 905 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 123 019	4 926 331
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga skulder			-10 052 000
Amortering av lån		-235 564	
Återföring handpenning från 2021		215 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 564	-10 052 000
Årets kassaflöde		-1 143 583	-5 125 669
Likvida medel vid årets början	11	6 456 843	7 506 512
Likvida medel vid årets slut	11	5 313 260	6 456 843

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Tvättstugerenovering	10
Föreningslokal	10
Inventarier	5
Installationer	25
Installationer 2	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder	2 617 447	2 347 541
Lokaler	-6 960	-8 700
	2 610 487	2 338 841

Hyresintäkter

Bostäder	1 201 182	1 199 330
Lokaler	619 376	729 606
Garage och p-platser	326 432	291 341
Övriga hyresintäkter	17 004	23 804
	2 163 994	2 244 081

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 205	9 283
Avgift andrahandsupplåtelse	25 877	28 539
Debiterade värmekostnader	16 500	21 000
Gästlägenhet	2 000	1 400
Övriga ersättningar från bostadsrättshavare och hyresgäster	0	400
Övriga intäkter	15 257	2
	64 839	60 624

Totalt nettoomsättning	4 839 320	4 643 546
-------------------------------	------------------	------------------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter	365 231	-183 358
----------------------------------	---------	----------

Totalt övriga rörelseintäkter	365 231	-183 358
--------------------------------------	----------------	-----------------

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	407 994	286 266
Uppvärmning	1 031 914	1 110 789
Vatten och avlopp	357 187	349 656
Sophämtning	386 073	358 902
	2 183 168	2 105 614
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	190 214	121 385
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	335 133	43 233
Fastighetsstäd	432 050	497 849
Bevakningskostnader	91 668	90 104
Övriga köpta tjänster	51 325	0
	910 176	631 186
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	78 488	93 684
Övriga driftkostnader		
Försäkring	153 374	144 218
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	231 320	227 384
	384 694	371 602
Reparationer		
Reparationer	252 546	714 269
Underhåll		
Underhåll	908 182	4 653 620
Totalt operativ drift och underhåll	4 907 469	8 691 359

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	20 652	20 652
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	123 914	113 614
Extra ekonomisk förvaltning	32 959	20 130
	156 873	133 744
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	0	146 328
Revision		
Revisionsarvode	47 824	46 598
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	0	1 895
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	0	20 763
Övriga kostnader		
Konsultarvode	20 043	15 819
Bankkostnader	12 492	8 950
Övriga kostnader	54 975	36 941
	87 511	61 710
Totalt administration och förvaltning	312 859	431 690

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	250 000	70 000
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	78 550	21 994
	328 550	91 994
Totalt personalkostnader	328 550	91 994

Not 7. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	33 425 000	33 425 000
Summa:	33 425 000	33 425 000

Not 8. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	44 537 581	44 537 581
Anskaffningsvärde byggnad	11 350 450	11 350 450
Utgående anskaffningsvärden	55 888 031	55 888 031
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 6 175 562	- 5 589 136
Årets avskrivningar	- 586 426	- 586 426
Utgående avskrivningar	-6 761 988	-6 175 562
Utgående redovisat värde	49 126 043	49 712 469
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	58 200 000	58 200 000
Taxeringsvärde mark	18 284 000	18 284 000
	76 484 000	76 484 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	549 947	549 947
Utgående anskaffningsvärden	549 947	549 947
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 385 120	- 355 598
Årets avskrivningar	- 29 522	- 29 522
Utgående avskrivningar	- 414 642	- 385 120
Utgående redovisat värde	135 305	164 827

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SBAB	2025-05-09	0,88 %	8 356 250	8 356 250
Handelsbanken	2025-03-03	3,540 %	6 948 000	7 092 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,540 %	2 800 000	2 960 000
Handelsbanken	2025-02-04	3,940 %	7 980 212	8 063 776
Summa skulder till kreditinstitut			26 084 462	26 472 026
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-26 084 462	-17 963 776
			0	8 508 250

Not 11. Likvida medel

	2024-12-31	2023-12-31
Kassa och bank	5 313 260	6 456 843
Belopp vid årets slut	5 313 260	6 456 843

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

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

Juan Carlos Troche Pringles

Helén Wolffelt

Roland Nybjörk

Magdalena Jakobsson

Karezo Kamalla

Nedim Ramic

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

Adeco Revisorer KB
Mats Lehtipalo



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.05.2025 13:20

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 13.05.2025 20:06

DOCUMENT ID:

S1eLGcb-Zeg

ENVELOPE ID:

SyLz5Z-Weg-S1eLGcb-Zeg

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Sibeliusgånge
n 26.pdf

17 pages

SHA-512:

88cb4d5c944237aba38aa36c0ad611d852fdbfc29b6fa6
2bfd3e7a3b1db2e869a0fc7121f5cca276a89131adc44b
1cae3a3d11459ae955ebb4167ed739ebb6c5

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MAGDALENA JAKOBSSON magdalena@disparat.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 20:44 13.05.2025 20:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/02/16) IP: 82.209.140.101
HELÉN WOLFFELT hwolffelt@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 06:14 14.05.2025 06:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/03/08) IP: 87.227.125.243
JUAN CARLOS TROCHE PR INGLES jc.troche@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 08:39 14.05.2025 08:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/28) IP: 217.21.226.226
Lars Roland Gustaf Nybjörk rolandnybjork@gmail.com	 Signed Authenticated	14.05.2025 19:27 14.05.2025 19:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/07/26) IP: 83.250.251.189
KAREZO KAMALLA karezo@live.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 10:51 13.05.2025 20:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/12/19) IP: 91.130.43.4
NEDIM RAMIC nedim.ra@gmail.com	 Signed Authenticated	23.05.2025 16:27 23.05.2025 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/10) IP: 95.193.185.66
MATS LEHTIPALO mats@adeco.a.se	 Signed Authenticated	24.05.2025 13:20 24.05.2025 13:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/01/29) IP: 85.231.48.67

* 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

⚙️ 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 Sibeliusgången 26
Org.nr. 769607-2995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sibeliusgången 26 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, 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 Sibeliusgången 26 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 revisionssed 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 den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Mats Lehtipalo

Godkänd revisor / Medlem i FAR

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Underskrift 1

Namn: Mats Lehtipalo
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-05-24 13:20:56 GMT+02:00
Transaktions-ID: 86951a1f36f34b7f9f69b5c9046a274e