

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Bukten 1

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Bukten 1 med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-07-01.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som är registrerad hos Bolagsverket 2007-09-16.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Bukten 1 den 2007-11-29.

Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 93 601 105 kr.

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Bukten 1.

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtal gäller till och med 2029-11-30.

Tomträttsavgälden för 2024 uppgick till 608 100 kr.

Fastigheten består av 35 bostadslägenheter och två lokaler, fördelade på två byggnader.

Samtliga 35 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Den totala lägenhetsarean uppgår till 2 525 kvm och lokalarean till 206 kvm, totalt 2 746 kvm. Byggnaderna uppfördes 2002.

Lägenhetsfördelning

2 st 1 rum och kök

10 st 2 rum och kök

17 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll sker årligen i enlighet med stadgarna.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift för år 2024 har uppgått till 1 630 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 135 621 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	57 000 000	72 000 000	129 000 000
Lokaler	4 516 000	2 105 000	6 621 000
Summa	61 516 000	74 105 000	135 621 000

Mark innehas med tomträtt.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-22 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Christer Bohman	Ordförande
	Samuel Schlemowitz	(avgått)
	Alex Jovanovic	(avgått)
	Hassan Medaghri Alaoui	
	Ibb Berglund	
Suppleanter	Susann Nilsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda möten.

Valberedning

Jenny Steggo
Maria Zetterstedt

Revisor

Håkan Daniels, revisor
Merle Adamson, revisorssuppleant

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 744	2 553	2 122	2 048
Resultat efter finansiella poster	-1 528	-1 284	-1 496	-640
Soliditet (%)	83	84	85	85
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	745	666	539	533
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 689	4 689	4 511	4 693
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 105	5 105	4 911	5 109
Sparande per kvm (kr/kvm)	-72	-14	1	198
Räntekänslighet (%)	7	8	9	10
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	189	186	163	98
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	69	66	64	66

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter. Siffran visar hur många % årsavgiften behöver ändras för bibehållet kassaflöde om låneräntan ändras med en %.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel med Allgranth.
Föreningen har avtal med Ferla för underhåll av värmesystemet inklusive bergvärme, och med Wiab för tillsyn av ventilationsutrustningen. Föreningen har avtal med JC Miljöstäd för trädgårdsskötsel, trappstädning och snöröjning.

Övriga avtal

Föreningen är medlem i Sickla Udde Samfällighetsförening, som administrerar gemensam anläggning för sopsug. Föreningen är medlem i Hammarby Sjöstad Ekonomisk Förening (HSEF), Sjöstadsföreningen och Sjöstadens Folketshusförening.
Föreningen har bredband via fiber från ViaEuropa, med uppkoppling via flera operatörer, samt avtal med Com Hem för bredband via kabel-TV-nätet.
Föreningen har avtal med Kone AB för hissarna, och med Berendsen Textil Service för entrémattor.
Föreningen har avtal med Veolia för tömning av återvinningskärl.
Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnaden med adress Sickla Kanalgata 4 (SKG 4) har sedan uppförandet saknat tillfredsställande taksäkerhetsutrustning som motsvarar Arbetsmiljöverkets krav. Taksäkerhetsåtgärder vidtogs under 2024. Arbetet är avslutat och slutbesiktigat. Styrelsen beslutade att byta ut ett antal trösklar till balkongdörrar utan "tak" i SKG 4 där några återstående utbyten kommer att göras våren 2025. Hissen i framför allt SKG 4 har haft återkommande driftproblem under en längre tid. Styrelsen antog en offert från KONE avseende ombyggnad och modernisering av föreningens två hissar. Projektet kommer att genomföras sommaren 2025. I samband med upphandlingen upprättades ett nytt serviceavtal med KONE.
Ett par lägenheter i de övre planen i Sickla Kanalgata 6 (SKG 6) har drabbats av vattenläckage från ovanförliggande altan. Läckundersökningar utfördes under året utan att orsaken till läckaget med säkerhet kunde identifieras varför arbetet med att komma till rätta med problemet fortgår. Uppkomna skador på fasaddelar p g a nämnt läckage åtgärdades under hösten.
Beslut fattades att byta ut frånluftsfläkten till restauranglokalen. Utbyte sker under 2025. Vad gäller ventilationen i bostadslägenheterna, där de tre frånluftsfläktarna renoverades under 2023, beslutade styrelsen att flödesmätning i vissa utvalda lägenheter ska ske under 2025. Styrelsen beslutade att ge Allgranth uppdraget att ta fram en uppdaterad underhållsplan. Omförhandling av föreningens fastighetslån skedde under 2024. Föreningens lån om ca 12,9 mkr är numera uppdelat i en del bundet 2 år (ca 50 %) och en del med bindningstid 90 dagar (ca 50 %). P g a allmänt ökade driftkostnader och nödvändiga investeringar beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 5 % fr om 2025-01-01.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 49 medlemmar. Under året har 5 stycken överlåtelser skett. Under året har ingen medlem beviljats andrahandsuthyrning.

Upplysning om förlust

Föreningens driftkostnader och låneräntor har ökat kraftigt det senaste året. Styrelsen arbetar för att hålla nere kostnaderna genom att se över avtal och bindningstider på lånen.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån sjunka något i och med förväntad sänkt styrränta vilket kommer påverka föreningens likviditet positivt.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	82 568	9	3 946	-11 492	-1 285	73 746
Disposition av föregående års resultat:			406	-1 690	1 285	0
Årets resultat					-1 686	-1 686
Belopp vid årets utgång	82 568	9	4 352	-13 182	-1 686	72 060

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-13 182 736
årets förlust	-1 686 036
	-14 868 772

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll	406 863
lanspråktagande av yttre fond	-220 044
i ny räkning överföres	-15 055 591
	-14 868 772

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 743 668	2 552 621
Summa rörelseintäkter		2 743 668	2 552 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 356 122	-1 849 338
Övriga externa kostnader	4	-296 816	-272 165
Personalkostnader		-108 858	-102 269
Avskrivningar		-1 144 241	-1 122 169
Summa rörelsekostnader		-3 906 037	-3 345 941
Rörelseresultat		-1 162 369	-793 320
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 342	5 218
Räntekostnader och liknande resultatposter		-534 009	-496 661
Summa finansiella poster		-523 667	-491 443
Resultat efter finansiella poster		-1 686 036	-1 284 763
Resultat före skatt		-1 686 036	-1 284 763
Årets resultat		-1 686 036	-1 284 763

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	82 826 284	83 815 269
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 806 832	2 962 088
Summa materiella anläggningstillgångar		85 633 116	86 777 357
Summa anläggningstillgångar		85 633 116	86 777 357
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 006	3 151
Övriga fordringar		407 741	487 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	257 582	254 130
Summa kortfristiga fordringar		667 329	745 009
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		368 153	360 954
Summa kassa och bank		368 153	360 954
Summa omsättningstillgångar		1 035 482	1 105 963
SUMMA TILLGÅNGAR		86 668 598	87 883 320

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 576 936	82 576 936
Fond för yttre underhåll		4 351 668	3 946 055
Summa bundet eget kapital		86 928 604	86 522 991
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-13 182 736	-11 492 360
Årets resultat		-1 686 036	-1 284 763
Summa fritt eget kapital		-14 868 772	-12 777 123
Summa eget kapital		72 059 832	73 745 868
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	12 890 250	12 890 250
Leverantörsskulder		470 170	127 488
Skatteskulder		245 085	241 200
Övriga skulder		410 212	336 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	593 049	541 580
Summa kortfristiga skulder		14 608 766	14 137 452
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 668 598	87 883 320

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 686 036	-1 284 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 144 241	1 122 169
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-541 795	-162 593
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 145	4 549
Förändring av kortfristiga fordringar		10 102	-72 732
Förändring av leverantörsskulder		342 682	55 744
Förändring av kortfristiga skulder		128 633	222 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-59 233	47 211
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-529 742
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-529 742
Finansieringsverksamheten			
Amortering av långfristiga skulder		0	490 250
Amortering av låneskuld		0	490 250
Årets kassaflöde		-59 233	7 719
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		789 721	782 002
Likvida medel vid årets slut		730 488	789 721

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier och installationer	25 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 865 739	1 683 697
Hysesintäkter lokaler	775 982	728 270
Vatten	16 000	-1 313
Deb. fastighetsskatt	69 521	69 521
Nyckel/tagg	0	1 100
Betalningspåminnelse	420	120
Pantförskrivningsavgift	6 876	4 725
Överlåtelseavgift	7 165	2 626
Avgift andrahandsupplåtelse	0	5 250
Elprisstöd	0	57 451
Öres- och kronutjämning	1 965	1 175
	2 743 668	2 552 622

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	7 476	7 274
Trädgårdsskötsel	39 603	35 600
Snöröjning/sandning	19 825	23 869
Lokalvård och entrémattor	40 991	64 923
Tillsynsavgift köldmedier	5 935	2 600
Serviceavtal	23 274	37 627
Reparationer och underhåll	674 987	275 312
Fastighetsel	425 717	457 746
Besiktningsskostnader	5 906	0
Vatten- och avlopp	93 386	54 191
Avfallshantering	122 584	95 263
Tomträttsavgäld	656 100	608 100
Kabel-TV och bredband	79 648	78 594
Övriga förvaltningskostnader	41 729	33 728
Teknisk förvaltning	71 689	27 166
Fastighetsförsäkring	47 272	47 345
	2 356 122	1 849 338

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	123 260	121 825
Hyra för kylt soprum	4 287	2 352
Förbrukningsmaterial och inventarier	18 000	11 552
Bankkostnader	4 528	5 164
Ekonomisk förvaltning	51 965	44 169
Revisionsarvode	17 484	17 578
Övriga externa kostnader	77 292	69 525
	296 816	272 165

Not 5 Byggnader

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	94 130 847	93 601 105
Fastighetsförbättringar		529 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 130 847	94 130 847
Ingående avskrivningar	-10 315 578	-9 348 665
Årets avskrivningar	-988 985	-966 913
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 304 563	-10 315 578
Utgående redovisat värde	82 826 284	83 815 269

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 702 614	3 702 614
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 702 614	3 702 614
Ingående avskrivningar	-740 526	-585 270
Årets avskrivningar	-155 256	-155 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-895 782	-740 526
Utgående redovisat värde	2 806 832	2 962 088

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkring	42 224	39 595
Tomträttsavgäld	175 025	163 025
Kabel TV	14 139	14 139
Bostadsrätterna	5 410	5 410
Bredband	3 443	3 443
Fastighetsskötsel	7 455	7 229
Städning	0	20 454
Övriga förutbetalda kostnader	2 746	835
Fastum	3 985	0
Tele 2	3 155	0
	257 582	254 130

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	3,60	2025-02-13	447 750	447 750
Stadshypotek	3,40	2025-03-27	500 000	500 000
Stadshypotek	3,85	2025-01-28	1 492 500	1 492 500
Stadshypotek	4,66	2024-01-26	0	9 950 000
Stadshypotek	3,85	2025-01-24	500 000	500 000
Stadshypotek	3,40	2025-03-10	3 450 000	0
Stadshypotek	3,62	2026-03-01	6 500 000	0
			12 890 250	12 890 250
Kortfristig del av långfristig skuld			6 390 250	12 400 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 6 390 250 kr

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Revision	17 325	17 325
Elkostnader	94 444	53 973
Upplupen ränta	36 537	48 345
Sophantering	25 291	0
Förutbetalda hyror och avgifter	203 988	293 656
Reparationer	114 772	15 436
Vatten och avfall	15 710	12 583
Beräknat styrelsearvode och sociala avgifter	65 740	65 740
Övriga upplupna kostnader	19 242	34 522
	593 049	541 580

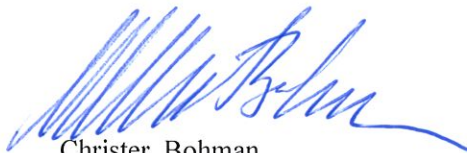
Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	13 650 000	13 650 000
	13 650 000	13 650 000

Stockholm den 25-05-17



Hassan Medaghri Alaoui



Christer Bohman



Ibb Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats 17/5 2025



Håkan Daniels
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bukten 1
Org.nr. 769615-8950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bukten 1 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 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 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 på fel, 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 fel, 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.

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 Bukten 1 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.

Stockholm den 17/5 2025



Håkan Daniels

Revisor