

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Ekholmen i Stockholm

769610-2974



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Ekholmen i Stockholm får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades den 19 november 2003 och registrerades 19 december 2003 som en bostadsrättsförening. Föreningen är bildad att förvalta byggnader på fastigheten Gräsholmen 1 i Skärholmen, Stockholms kommun. Marken innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgälden löper ut 2025. Den nya tomträttsavgälden fr.o.m. 2025-07-01 innebär en höjning av tomträttsavgälden stegvis med 8% till 20% år 2028.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagens bestämmelser. (1999:1229).

Fastighetens byggnadsår är 2006. Byggnadsytan uppgår till 6980 kvm. Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt.

Styrelse

Styrelsen har under aktuellt år haft följande sammansättning. Ordförande, vice ordförande och sekreterare utsedda på konstituerande mötet efter årsstämman den 16 maj.

Styrelsen bestod av 7 ledamöter samt 1 suppleant och för året 1 vakans enligt nedan

Ordförande	Savas Kesen	Nyval på 2 år
Vice ordförande	Nese Demirtas	Nyval på 2 år
Sekreterare	Daniel Larryson	Nyval på 2 år
Ledamot	Håkan Appelborn	Omval på 1 år
Ledamot	Alexandra Fredes- Alvarez	Omval på 1 år
Ledamot	Martina Lahmann	Omval på 1 år
Ledamot	Jonas Friberg	Nyval på 2 år
Suppleant	Inger Eberhaag	Nyval på 1 år
Suppleant	Gül Arat	Nyval på 1 år
Ledamot HSB	Stefan Lindberg	Utsedd av HSB

Avgående styrelsemedlemmar under räkenskapsåret: Alexandra Fredes-Alvarez och Stefan Lindberg.

Revisorer

Revisor har varit av HSB Riksförbund utsedd revisor inom Kungsbron Borevision i Sverige AB. Internrevisor positionen har varit vakant efter stämmobeslut.

Valberedning

Valberedningen bestod av Glavish Mahmoudzadeh och Inger Eberhaag.

Firmatecknare

Firmatecknare är styrelsen, två i förening.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls den 15 maj på Skärholmens Gård, 13 röstberättigade medlemmar var närvarande, inga fullmakter hade lämnats in och inga motioner.

Sammanträden

Under året har styrelsen haft 11 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande.

Medlemsmöte

Föreningens sedvanliga medlemsmöte hölls 20 november i Mikaelikyrkan Skärholmen.

Gemensamhetsanläggning

HSB Bostadsrättsförening Ekholmen (Gräsholmen 1) ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med Bostadsrättsföreningen Lillholmen (Gräsholmen 2).

Gemensamhetsanläggningen består av dag-, spill- och vattenledningar, angöringsytor, parkering och belysning.

Underhållsplan

Den befintliga underhållsplanen löper fram till och med år 2032. Fastighetsgenomgång sker en gång per år. Efter fastighetsgenomgången revideras planen efter behov.

Föreningens viktigaste avtal

Förvaltningsavtal

Föreningen har ett fastprisavtal med Storholmen Förvaltning AB. Avtalet rör Teknik, Ekonomi, Administration och Fastighetsskötsel. Storholmen Direkt tar emot och registrerar felanmälningar från medlemmarna.

Utemiljö

Mark, trädgård, snöröjning och halkbekämpning sköts av Svensk Utemiljö AB (f.d.Christer Segerström AB.)

Fastighetsförsäkring

Föreningen har fullvärdesförsäkring hos försäkringsbolaget Folksam. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för de enskilda lägenheterna. En gemensam tilläggsförsäkring ersätter inte behovet av en egen hemförsäkring

Brandsäkerhet

Dafo Brand inspekterar rökluckor, stigarledningar och brandsläckare en gång per år.

Hissar

Föreningen har avtal med Kone. I avtalet ingår överenskommelse om utryckningstider, reparationer, underhåll och service.

Kiwa Inspekta AB besiktigar hissarna en gång per år.

Internet/Telefoni

Föreningen har ett kollektivt avtal för bredband 1000/1000 Mbit/s med Ownit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lån

2 lån omplacerades till en något högre ränta än tidigare.
En extraamortering på 2 000 000 kr gjordes.
Framtida amorteringar dirigerades om lånet med högst ränta.

Avgifter

Beslut om höjning av avgifterna om **3%** med start 2025-01-01 togs efter samråd under medlemsmötet.

Avtal

En översyn av föreningens avtal gjordes vilket resulterade i besparingar om cirka 200 000 kr/år.

Underhåll

OVK utfördes under våren. Upptäckta småbrister åtgärdades.
Byte armaturer.
Nytt passersystem
Underhåll av parkeringsplatser.

Andra händelser under året

Fastighetsgenomgång

En representant från Storholmen har ronderat fastigheterna.
Syftet med genomgången är att ge stöd i arbetet med underhållsplanen. Underhållsplanen uppdaterades, planen följs förutom några mindre arbeten som framflyttades ett år. Protokoll från ronderingen och uppdaterad underhållsplan skrivs av Storholmen.

Utemiljön

Föreningen har avtal med Svensk Utemiljö AB (f.d Christer Segerström AB om skötsel av utemiljön.)
Föreningens område och markytor är mycket välvårdade och uppskattas av medlemmar och besökare.
För de boende finns möjligheten att låna pallkragar på terrassen i parken för mindre odlingar

Till våren fanns en container på plats för medlemmarnas eventuella grovsopor.
Föreningens parkeringsytor upprustades med nya linjer och skyltar.

Brandsäkerhet

Föreningen genomför systematiskt brandskyddsarbete (SBA). En gång i kvartalet görs brandronderingar.
Protokoll skrivs efter ronderingen och redovisas till styrelsen.

Informationsblad

Nya medlemmar hälsas välkomna med ett informationsblad om föreningen och trivselreglerna i föreningen. Informationen överlämnas till alla nya medlemmar i anslutning till inflyttningen.

Medlemsmöte

Föreningens sedvanliga medlemsmöte hölls den 20 november i Mikaelikyrkan Skärholmen.

Planer för 2025

- Fortsatt genomgång av föreningens avtal och kostnader för att öka besparingar.
- Höjning av avgift för föreningens parkeringsplatser till 400 kr/månad efter samråd under medlemsmötet.
- Fortsatt systematiskt brandskyddsarbete (SBA).
- Radonmätning.
- Aktivitetsdagar höst och vår i någon form.
- Arbeta med hur vi får bättre ordning och en mer hygienisk miljö i soprummen.
Kostnaderna för sophanteringen ökar när vi måste beställa extra hämtning av sopor som inte hör hemma i soprummen.
- Medlemsmöte i november.
- Fastighetsgenomgång och eventuell uppdatering av underhållsplanen,
med styrelsen representerade
- Genomföra åtgärder enligt underhållsplanen.

Antal medlemmar i Brf Ekholmen

Överlåtelse och nya medlemmar

Vid årets utgång hade föreningen 133 medlemmar varav 100 röstberättigade.

Överlåtelse

Föreningen har haft 1 överlåtelse under året, snittpriset är 26 752 kr/kvm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 924	6 877	6 950	6 823	6 875
Resultat efter finansiella poster	-738	26	483	-885	368
Soliditet (%)	63	63	62	62	61
Årsavgift/kvm bostadsyta (kr)*	942	927	927	927	927
Lån/kvm bostadsyta (kr)	7 136	7 509	7 587	7 724	8 011
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	292	250	233	226	206
Räntekänslighet (%)	8	8	8	0	0
Sparande/kvm totalyta (kr)	159	219	288	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	94	93	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 980 kvm bostäder, vilket även är totalytan.

Nya nyckeltal är enbart beräknade på år 2022-2024. Därav har tidigare år 0 i beräkningen för nya nyckeltal.

*Fr.o.m. 2024 ingår intäkter för bredband i årsavgiften.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust om 738 tkr i resultaträkningen för 2024. Förlusten beror främst på avskrivningar som inte är likviditetspåverkande, höga räntekostnader och årets planerade underhåll. Styrelsen anser att nuvarande kassaflöde och sparande är tillräckligt för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Med ekonomiska åtaganden avses t.ex. återinvestering och underhåll av föreningens byggnad.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 194 000	2 609 989	84 402	25 524	89 913 915
Avsättning yttre underhållsfond:		165 000	-165 000		0
lanspråktagande yttre underhållsfond:		-146 904	146 904		0
Disposition av föregående års resultat:			25 524	-25 524	0
Årets resultat				-738 496	-738 496
Belopp vid årets utgång	87 194 000	2 628 085	91 830	-738 496	89 175 419

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	91 829
Årets resultat	-738 496
	-646 667

Behandlas så att

Stadseenlig avsättning till yttre underhållsfond	360 000
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-492 009
I ny räkning överföres	-514 658
	-646 667

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 924 474	6 877 493
Summa rörelseintäkter		6 924 474	6 877 493
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 008 133	-4 369 487
Övriga externa kostnader		-45 077	-45 768
Personalkostnader och arvoden	4	-120 148	-100 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 354 428	-1 354 428
Summa rörelsekostnader		-6 527 786	-5 870 283
Rörelseresultat		396 688	1 007 210
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 230	11 406
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 162 414	-993 092
Summa finansiella kostnader		-1 135 184	-981 686
Resultat efter finansiella poster		-738 496	25 524
Årets resultat		-738 496	25 524

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	5	138 151 348	139 505 776
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa anläggningstillgångar		138 151 848	139 506 276
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		156	1 994
Övriga fordringar		19 664	20 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	204 099	277 890
Summa kortfristiga fordringar		223 919	300 545
Kassa och bank		2 249 048	3 863 536
Summa omsättningstillgångar		2 472 967	4 164 081
SUMMA TILLGÅNGAR		140 624 815	143 670 357

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 194 000	87 194 000
Fond för yttre underhåll		2 628 085	2 609 989
Summa bundet eget kapital		89 822 085	89 803 989
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		91 829	84 401
Årets resultat		-738 496	25 524
Summa fritt eget kapital		-646 667	109 925
Summa eget kapital		89 175 418	89 913 914
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	32 327 144	26 459 960
Summa långfristiga skulder		32 327 144	26 459 960
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	17 484 674	25 951 858
Leverantörsskulder		511 700	307 102
Skatteskulder		15 864	20 749
Övriga skulder		40 070	42 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 069 945	974 367
Summa kortfristiga skulder		19 122 253	27 296 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		140 624 815	143 670 357

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-738 496	25 524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 354 428	1 354 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		615 932	1 379 952
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 838	5 262
Förändring av kortfristiga fordringar		74 788	-37 927
Förändring av leverantörsskulder		204 598	28 606
Förändring av kortfristiga skulder		88 355	78 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten		985 511	1 454 319
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-2 600 000	-544 272
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 600 000	-544 272
Årets kassaflöde		-1 614 489	910 047
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 863 536	2 953 489
Likvida medel vid årets slut		2 249 047	3 863 536

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 (K2) samt BFNAR 2023:1.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen. Avsättningen till underhållsfonden är endast en bokföringsmässig transaktion. Genom att reservera medel till den yttre fonden förs kapitalet från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Vid uttag ut fonden gäller det omvända, att kapitalet förs från bundet eget kapital till fritt eget kapital i balansräkningen.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning.

Nettoomsättning i tkr: föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret, dvs pengar in till föreningen.

Resultat efter finansiella poster i tkr: föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret, dvs skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader.

Soliditet i %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (dvs inte lån eller andra skulder). Nyckeltalet har emellertid begränsad betydelse i en bostadsrättsförening, då föreningens fastigheter ofta har ett betydande övervärde. Fastigheternas taxeringsvärde anges i noten för Byggnader och mark.

Årsavgift i kr/kvm, bostadsrättsyta: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta: totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Energikostnad i kr/kvm, totalyta: totala kostnader för värme, el och vatten delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta.

Räntekänslighet i %: En procent av totala räntebärande skulder (banklån) delat med totala årsavgifter under räkenskapsåret. Talet anger hur många procent behöver föreningen höja årsavgiften om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet för att kunna bibehålla samma sparande till framtida underhåll och/eller amorteringar av banklånen.

Sparande i kr/kvm, totalyta: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvm. I praktiken används föreningens sparande till amorteringar av banklån, för likvida medel på bankkonto eller fastighetsunderhåll. På lång sikt syftar sparandet till att täcka planerat underhåll och nödvändiga investeringar, antingen genom likvida medel på bankkonto eller genom utförda amorteringar, vilket skapar större låneutrymme för framtida behov.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %: alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med totala rörelseintäkter under räkenskapsåret.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	6 470 952	6 470 952
Hyror parkeringsplatser	302 641	321 932
Övriga intäkter	48 881	34 944
Elstöd	0	49 665
Kabel-TV/Bredband	102 000	0
	6 924 474	6 877 493

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och städ	846 787	918 166
Reparationer	153 784	90 476
Övrigt planerat underhåll	492 009	146 904
El	202 457	218 531
Fjärrvärme	1 371 353	1 160 373
Vatten och avlopp	467 035	366 474
Sophämtning och renhållning	185 657	198 090
Fastighetsförsäkringar	135 981	124 753
Tomträttsavgäld	328 800	328 800
Fastighetsskatt	166 260	162 078
Internet, Telefoni, Kabel-TV	115 636	65 280
Kabel-TV	0	40 099
Arvode teknisk förvaltning	129 555	66 191
Arvode ekonomisk och administrativ förvaltning	385 318	457 272
Revisionsarvode	27 500	26 000
	5 008 132	4 369 487

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Arvode förtroendevalda	92 900	77 733
Sociala kostnader	27 248	22 867
	120 148	100 600

Föreningen har inte haft några anställda och har inte utbetalat några löner.

Not 5 Byggnader och tomträtt

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	155 768 000	155 768 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 768 000	155 768 000
Ingående avskrivningar	-16 262 224	-14 907 796
Årets avskrivningar	-1 354 428	-1 354 428
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 616 652	-16 262 224
Utgående redovisat värde	138 151 348	139 505 776
Taxeringsvärden byggnader	110 000 000	110 000 000
Taxeringsvärden mark	33 000 000	33 000 000
	143 000 000	143 000 000

Marken innehas med tomträtt

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringskostnader	59 068	135 981
Förutbetalda bredbandskostnader	13 056	13 056
Förutbetalda internetkostnader	9 331	9 325
Förutbetalda tomträttskostnader	82 200	82 200
Övriga förutbetalda kostnader	40 444	37 328
	204 099	277 890

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek			0	6 702 500
Stadshypotek			0	13 469 564
Stadshypotek	3,56	2025-03-03	2 525 000	4 825 000
Stadshypotek	3,30	2026-06-01	4 925 000	4 925 000
Stadshypotek	3,24	2025-06-01	4 309 674	4 309 674
Stadshypotek	0,97	2025-03-30	9 750 000	9 750 000
Stadshypotek	3,97	2026-03-30	8 130 080	8 430 080
Stadshypotek	2,71	2026-10-30	7 000 000	0
Stadshypotek	2,71	2026-10-30	7 000 000	0
Stadshypotek	2,71	2026-10-30	6 172 064	0
			49 811 818	52 411 818
Kortfristig del av långfristig skuld			-900 000	-544 272

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 900 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 45,3 mkr.

Not 8 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	68 574 000	68 574 000
	68 574 000	68 574 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna värmekostnader	183 713	176 625
Upplupna elkostnader	5 715	22 401
Upplupna vattenkostnader	86 455	59 256
Upplupna renhållningskostnader	21 262	24 883
Upplupet revisionsarvode	21 250	21 250
Upplupna räntekostnader	202 927	132 672
Förutbetalda avgifter/hyror	548 622	537 280
	1 069 944	974 367

Stockholm 2025-

Savas Kesen

Håkan Appelborn

Nese Demirtas

Alexandra Alvarez

Martina Lahmann

Daniel Larryson

Jonas Friberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-

Lena Zozulyak
Revisor
Kungsbron Borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ekholmen i Stockholm, org.nr. 769610-2974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ekholmen i Stockholm 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 HSB Brf Ekholmen i Stockholm 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

