

Årsredovisning för

Brf Tjänstemannen

776400-0290

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse 2024

Styrelsen för Bostadsrättsförening Tjänstemannen i Karlskoga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, vars ändamål är att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens säte är i Karlskoga.

Förvaltning

Vicevärd och vaktmästare har varit Jan Hjalmarsson.
Sunefalks städ har skött om trappstädning.
HSB Brf Elefanten har skött om snöröjning och transport av löv.
HSB Karlskoga-Degerfors har skött den administrativa förvaltningen.
Tommy Bergs åkeri - sopning av asfaltsytor.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22
Extra föreningsstämma hölls 2024-07-01.

Fastigheter

Föreningens fastigheter Skäran 1 byggdes år 1948.

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 3 trapphus med adresserna Kilstavägen 2 och 4

Föreningens 18 bostäder fördelar sig enligt följande:

Storlek	Antal (st)	Kvm
3 r o k	9	694,50
4 r o k	9	927,00
	18	1 621,50

Lokaler: 1 st
P-platser: 5 st
Garage: 16 st

Lokalyta: 219 kvm

Taxeringsvärdet är 10 286 000 varav byggnadsvärdet är 8 051 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Energideklaration utfördes under 2019-12-13

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har ej utförts under 2024. SA

Tidigare genomförda större Underhållsåtgärder/Investeringar.

1980 - Rotrenovering (fasad)
1981 - Installation av fjärrvärme
1994 - Rotrenovering
2002 - Bye lägenhetsdörrar
2009 - Målning fasader
2010 - Byte papptak varmgarage och tilläggsisolering
2011 - Fönsterbyte inkl ny plåt i smygar måning inv.
2011 - Ny undercentral
2015 - Grunddränering runt Kilstav 4 och fram till 2an (även nytt avlopp mellan fastigheterna)
2018 - Relining avloppsrör
2018 - Relining rör i källarvåning.
2019 - Motorvärmare med nya p-platser.
2019 - Plåttak uteplatsen.
2020 - Tvättmaskin och Torktumlare.
2020 - Portlås automatiska entréer.
2020 - Nya lyktstolpar gården och lampa norra gaveln.
2021 - Torkskåp Nordia Living
2021 - Laddboxar, elbil 4 stycken (förberett för 8 st)
2021 - Nya elportar varmgarage
2021 - Robotgräsklippare installerats.
2021 - Varmgarage, byte hänggrännor och reparation av tak.
2021 - Fläktar i Kallgarage.
2021 - Nytt gym.
2021 - Asfaltering uppfart portar varmgarage.
2021 - Belysning gavel 4 och 2an varm och kallgarage.
2021 - Diskmaskin möteslokal.
2022 - Belysning kallgarage.
2022 - Timer kallgaragefläktar.
2023 - Nytt torkaggregat torkrum.
2023 - Ny belysning kv 2an.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 18 röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Jan Hjalmarsson	ordförande
Johan Klug	vice ordförande
Thomas Palonen	sekreterare

Sylvia Gustafsson	suppleant
Jaana-Kaisa Björk	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Thomas Palonen samt suppleanterna Sylvia Gustafsson och Jaana-Kasia Björk.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan Hjalmarsson, Johan Klug, Thomas Palonen, Johan Røjare, Linda Wahlström och Malin Sandberg, två i förening. SA

Revisor

Revisor har varit Borevision.

Valberedning

Valberedningen har bestått av sammankallande Birgitta Åsbom och Ingela Andersson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Föreningen har from år 2023 övergått till att tillämpa redovisningsregelverket K3.

Årets underhåll

Byte av alla kall och varmvatten ledningar samt avloppsledningar.

Alla badrum och wc rum har fått ny golv och väggbeklädnad. Nya wc stolar i 2an och 4an.

3 lgh har uppdaterats med 3 fas.

Framtida underhåll

Undercentral måste uppdateras med ny styrning.

Aktiviteter

Årsstämma samt extra stämma.

Årsavgifter och hyror

Årsavgiften höjdes med 38% maj 2024 pga planerad rotrenovering. I dessa 38% ingick också tidigare ordinarie höjning med 2%. Hyra för p-platser och garage var oförändrade under 2024.

Budget för nästa år

Årsavgifterna kommer att höjas med 6% 2025-01-01.

Hyra för p-platser och garage beräknas vara oförändrade under 2025. SA

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 343	1 191	1 180	1 063
Resultat efter finansiella poster, tkr	-502	21	97	-288
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	785	651	667	656
Driftskostnader, kr/kvm, totalyta bostad	604	571	552	725
Låneskuld, kr/kvm, totalyta bostad	5 161	1 743	1 753	1 764
Låneskuld, kr/kvm, totalyta	4 547	1 535	1 545	1 554
Likviditet i % *	86	158	125	76
Soliditet i % **	1	14	13	6
Sparande, kr/kvm ***	43	57		
Räntekänslighet i % ****	7	2,7		
Energikostnad, kr/kvm *****	273	236		
Årsavgift/totala intäkter i %	94	88		

* Likviditet = Föreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder). Likviditeten bör vara större än 100.

** Soliditet = Föreningens förmåga att bära förluster. Hur stor del av föreningens tillgångar som finansieras av Eget Kapital (Eget Kapital/Summa Tillgångar). Soliditeten bör vara större än 0.

*** Sparande per kvadratmeter visar hur mycket av årsavgiften per kvadratmeter som återstår efter att alla löpande utgifter är betalda. Detta sparande ska täcka framtida underhåll och återinvesteringar.

**** Räntekänsligheten visar den höjning av avgifterna som behövs för att täcka 1 % ränteökning, allt annat lika.

***** I energikostnad per kvadratmeter ingår kostnaden för el, uppvärmning och vatten.

Lån som man har för avsikt att förlänga, har inte betraktats som kortfristiga skulder vid beräkning av likviditeten.

Upplysning vid förlust

Uppkommen förlust beror bland annat på att man haft ökade rörelsekostnader och räntekostnader under året. Detta påverkar kassaflödet och föreningens möjligheter att infria sina framtida ekonomiska åtaganden. En del av dessa rörelsekostnader är av engångskaraktär och kommer inte att påverka resultatet i framtiden. Man beslutade i budgeten för 2025 att årsavgifterna skulle höjas med 6 % som en åtgärd mot förlusten. SA

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Belopp vid årets ingång	67 410	112 775	310 049	21 219
Disposition enligt stämmobeslut			21 219	-21 219
Reservering till fond för YU enl.plan		53 000	-53 000	
lanspråktagande av fond för YU				
Extra avsättning till fond för YU		30 000	-30 000	
Årets resultat				-501 707
Belopp vid årets utgång	67 410	195 775	248 268	-501 707

YU = Yttre underhåll
UH plan = Underhållsplan

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till Föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	301 268
Årets resultat	-501 707
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-53 000
lanspråktagande av medel ur yttre fond	-
Summa till stämmans förfogande	-253 439

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-253 439
-------------------------	----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. *SA*

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	1 342 770	1 191 359
Övriga rörelseintäkter	3	8 292	2 307
		<u>1 351 062</u>	<u>1 193 666</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-979 492	-924 911
Personalkostnader	6	-47 232	-74 673
Avskrivningar	7	-185 792	-83 339
Övriga rörelsekostnader		<u>-395 837</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		<u>-257 291</u>	<u>110 743</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	11 027	9 885
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	<u>-255 443</u>	<u>-99 409</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-501 707</u>	<u>21 219</u>
Årets resultat		<u>-501 707</u>	<u>21 219</u>

Tilläggsupplysning

Årets resultat	-501 707	21 219
Reservering till fond för yttre underhåll	-53 000	-
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-	-
Resultat efter fondförändring	<u>-554 707</u>	<u>21 219</u>

85

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	8 306 073	3 105 396
Maskiner och andra tekniska anläggningar	11	-	-
		8 306 073	3 105 396
Summa anläggningstillgångar		8 306 073	3 105 396
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-	33 658
Övriga fordringar	12	278	5 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	64 069	74 779
		64 347	113 745
Kortfristiga placeringar	14	43 087	43 087
Kassa och bank	15	292 803	351 173
Summa omsättningstillgångar		400 237	508 005
SUMMA TILLGÅNGAR		8 706 310	3 613 401

SA

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		67 410	67 410
Fond för yttre underhåll		195 775	112 775
		<u>263 185</u>	<u>180 185</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		248 268	310 049
Årets resultat		-501 707	21 219
		<u>-253 439</u>	<u>331 268</u>
Summa eget kapital		<u>9 746</u>	<u>511 453</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	4 458 594	1 695 259
		<u>4 458 594</u>	<u>1 695 259</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16	3 907 472	1 130 057
Leverantörsskulder		50 481	55 703
Skatteskulder		3 434	4 769
Övriga skulder	17	17 762	34 770
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	258 821	181 390
		<u>4 237 970</u>	<u>1 406 689</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 706 310</u>	<u>3 613 401</u>

SA

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-501 707	21 219
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	581 629	83 339
	<u>79 922</u>	<u>104 558</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	79 922	104 558
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	49 399	-26 000
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	53 865	-40 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten	183 186	37 756
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 782 306	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 782 306	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 867 809	-
Amortering av låneskulder	-3 327 059	-16 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	5 540 750	-16 800
Årets kassaflöde	-58 370	20 956
Likvida medel vid årets början	394 260	373 304
Likvida medel vid årets slut	335 890	394 260

SA

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av det föreningen fått eller beräknat får. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade värdeminskningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över den beräknade nyttjandeperioden.

Byggnader

Avskrivning på byggnader sker från 2023 enligt en rak avskrivningsplan. Där avskrivningarna grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och består av olika komponenter som stomme, stam, fasad, fönster m m. Dessa komponenter har bedömts utifrån dess olika livslängder och återstående nyttjandeperioder. Genomsnittlig avskrivning på bostadsbyggnaden är 1,64 %.

Inventarier

Avskrivning på inventarierna sker enligt en 5-årig rak avskrivningsplan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt fastställd underhållsplan.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan, och från och med 2015 anses styrelsen vara beslutande organ vad gäller reservering och ianspråktagande av fond för yttre underhåll. Överföring och nyttjande redovisas efter styrelsens beslut i balansräkningen. *SA*

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 190 968	977 292
Hyror	74 944	83 321
Elavgifter	26 977	72 746
Kabel-TV	54 000	58 000
Försäljning el laddstolpar	931	-
Summa	1 347 820	1 191 359
Hysesbortfall lokaler, p-platser	-5 050	-
Summa	1 342 770	1 191 359

I årsavgiften ingår uppvärmning och vatten. Kostnaden för bredband, kabeltv och el tillkommer.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	6 388	-
Övrigt	1 904	2 307
Summa	8 292	2 307

Not 4 Drift

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel, städning, förbrukning och snöröjning	35 014	57 583
Reparationer och löpande underhåll	102 680	182 569
Uppvärmning	290 046	260 893
El	138 708	115 944
Vatten	73 534	57 601
Sophämtning	39 979	43 738
Övriga avgifter	141 484	132 408
Förvaltningskostnader	62 993	9 386
Kommunal fastighetsavgift	33 940	33 644
Övrigt	61 114	31 145
Summa	979 492	924 911

I förvaltningskostnader ingår revisionsarvode till BoRevision AB med 14 163 kr (0 kr).

Not 5 Underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Summa	-	-

SA

Not 6 Personalkostnader

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	29 200	55 200
Vicevärdsarvode	12 000	-
Revisorsarvode enligt stämmobeslut	-	2 200
Sociala kostnader	6 032	17 273
Summa	47 232	74 673

Inga anställda finns.

Not 7 Avskrivningar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader	185 792	83 339
Summa	185 792	83 339

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Ränteintäkter	10 915	9 825
Ränteintäkter, skattekonto	112	60
Summa	11 027	9 885

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader långfristiga skulder	255 443	99 409
Summa	255 443	99 409

8

Not 10 Byggnader, mark och markanläggning

Föreningen äger fastigheten Skäran 1 i Karlskoga.

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, byggnad	6 312 852	6 312 852
-Nyanskaffningar, byggnad	5 782 306	-
-Årets urangering, byggnad	-760 072	-
-Vid årets början, mark	35 400	35 400
	<u>11 370 486</u>	<u>6 348 252</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 242 856	-3 159 517
-Årets avskrivning enligt plan	-185 792	-83 339
-Årets utrangering	364 235	-
	<u>-3 064 413</u>	<u>-3 242 856</u>
Redovisat värde vid årets slut	8 306 073	3 105 396
Bokfört värde byggnader	8 270 673	3 069 996
Bokfört värde mark	35 400	35 400
Summa	8 306 073	3 105 396

Taxeringsvärden

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 10 286 000. Värdeår 1959.

Hustyp	Byggnad	Mark	Total
Bostäder/hyreshus	7 800 000	2 026 000	9 826 000
Lokaler	251 000	209 000	460 000
	<u>8 051 000</u>	<u>2 235 000</u>	<u>10 286 000</u>

Not 11 Inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 549	20 549
	<u>20 549</u>	<u>20 549</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 549	-20 549
	<u>-20 549</u>	<u>-20 549</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	278	5 308
Summa	278	5 308

SA

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Tele2	22 531	22 235
Länsförsäkringar	41 538	52 544
Summa	64 069	74 779

Not 14 Kortfristiga placeringar

	Antal	Ansk värde	Bokf värde	Markn värde
Räntefond	463,4677	43 087,02	43 087	62 026
Summa			43 087	62 026

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto	292 803	351 173
Summa	292 803	351 173

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Löptid	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank Hypotek	5,674 %	2024-01-28	2024-01-28	-	184 798
Swedbank Hypotek	3,99 %	2025-05-23	2025-05-23	750 000	750 000
Swedbank Hypotek	fn 5,27 %	2024-03-28	2024-03-28	-	945 259
Swedbank Hypotek	1,53 %	2025-10-24	2025-10-24	945 259	945 259
Swedbank Hypotek	3,31%	2026-10-23	2026-10-23	2 120 532	-
Swedbank Hypotek	3,35%	2025-11-25	2025-11-25	2 120 533	-
Swedbank Hypotek	3,39%	2027-10-25	2027-10-25	2 429 742	-
				8 366 066	2 825 316
Avgår kortfristig del				-3 907 472	-1 130 057
Summa				4 458 594	1 695 259

Långfristiga lån exklusive kortfristig del	4 458 594	1 695 259
Kortfristig del exklusive amorteringar	3 772 952	1 113 257
Amorteringar nästa år	134 520	16 800
	8 366 066	2 825 316

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	538 080	67 200
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inkl omsatta lån)	7 693 466	2 741 316

Samtliga lån som förfaller till betalning under 2025 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Ställda säkerheter för egna skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	8 400 300	4 776 300
	8 400 300	4 776 300

SA

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Preliminärskatt personal	11 520	17 220
Sociala avgifter personal	5 152	17 273
Mervärdesskatt	1 090	277
Summa	17 762	34 770

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
BoRevision revisionsarvode	14 163	-
Upplupna räntor	46 270	10 170
Förskottsbetalda avgifter/hyror	137 807	89 860
Probaco	-	11 295
HSB Brf Elefanten	644	6 125
Luleå energi	3 740	-
Karlskoga energi och miljö	56 197	63 940
Summa	258 821	181 390

SA

Underskrifter

Karlskoga

250516



Jan Hjalmarsson



Thomas Palonen



Johan Klug

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/5-2025



Simon Arnelund
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Tjänstemannen, org.nr. 776400-0290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Tjänstemannen 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.

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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2023 har inte varit föremål för yrkesmässig revision.

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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Tjänstemannen 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.

Örebro den 26 maj 2025



Simon Arnelund

BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, som i siffror visar verksamheten.

RESULTATRÄKNINGEN

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

BALANSRÄKNINGEN

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark, markanläggningar och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och fond för yttre underhåll, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat).

AVSKRIVNINGAR

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar d.v.s byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, d.v.s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Kontanter (kassa) och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas till pengar

SKULDER

Långfristiga skulder är skulder till kreditinstitut som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex fastighetslån. Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex leverantörsskulder. Fond för inre underhåll redovisas också här.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll,

vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus. Styrelsen är behörigt organ för beslut om avsättning och uttag ur underhållsfonden i enlighet med underhållsplanen vilket innebär att förändring av yttre fond bokas direkt mot bundet eget kapital samma år som det avser.

STÄLLDA PANTER

Avser i föreningens fall de säkerheter, fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t.ex vatten, el, löner, värme)
Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god. Täcks även fonderna in är likviditeten mycket god.