



Årsredovisning

för

Brf Racketen

769624-0428

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Racketen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK). Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Siffror inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Detta är föreningens trettonde räkenskapsår sedan registreringen 2011 och det elffte året sedan den byggande styrelsen avgick.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Inflyttning skedde med början under kvartal 2, 2014.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen innehar sedan den 1 april 2022 marken med äganderätt.

Arbete med underhåll av fastigheten

Vår fastighet har nu varit i bruk i 10 år. Föreningens ekonomi hade byggts upp för att möjliggöra de reparationer, förbättringar och underhåll som med tiden visat sig angelägna för att bibehålla vår fastighet och gemensamma boendemiljö i gott skick. Ett omfattande arbete har lagts ned på att planera och leda de många projekt som under året genomförts, antingen med hjälp av anlitate entreprenörer eller med eget arbete. Som resultat har vi kunnat bocka av många åtgärder och vi har klarat att finansiera och bekosta samtliga åtgärder inom vår egen ekonomi, utan behov av ny upplåning. Projekten redovisas översiktligt nedan i avsnittet "väsentliga händelser under räkenskapsåret".

Arbete med föreningens lån, räntor och amorteringar

Våra banklån utgörs av kvarvarande lån från föreningens bildande samt de lån som togs i samband med friköpet av marken under 2022. Alla våra lån är bundna med varierande löptider och räntesatser. Det ger oss ökad riskspridning och förutsebara räntekostnader. I tider med stigande räntenivåer uppstår en fördröjning innan räntehöjningar slår igenom på våra lån, men samma fördröjning inträder vid räntesänkningar. Där använder vi amorteringsmöjligheter för att dämpa den effekten.

Under året förföll ett lån på 1 255 000 kr som löpte med 0,71% ränta. Efter planenlig och extra amortering med 270 000 kr bands lånet om på två år till fast ränta 2,78%, en tydlig illustration av hur stigande marknadsräntor påverkar oss. Under 2024 amorterade vi totalt 1 386 000 kr (916 000 kr) på våra lån varav 1 255 000 kr (770 000 kr) var extra amorteringar.

Vi bedömer att våra lån som förfaller t o m 2025 sannolikt får högre ränta vid kommande omplacering, därefter kan det vända. Styrelsen har redan tagit höjd för ökade räntekostnader och någon ytterligare förändring av årsavgiften 2025, till följd av ökande räntekostnader, förväntas inte.

Räntekostnaden 2024 var 3,15% (2,35%) av genomsnittligt lån.

Reserver för framtida underhåll (sparande)

Sedan föregående år har vi tillämpat en stramare hantering av kostnader för underhåll. Det betyder att merparten av årets underhållskostnader har belastat årets resultat och finansierats med likvida medel. Det huvudsakliga motivet till förändringen var att synliggöra hur årets underhåll och förändringar av underhållsfonden påverkar och är kopplat till årets resultat.

Årets underhållsåtgärder uppgick till 193 000 kr varav 153 000 kr kostnadsfördes och resterande 40 000 kr togs från den buffertfond för underhåll som startades 2023. Under 2024 avsattes ytterligare 325 000 kr till denna buffertfond som därmed uppgår till 585 000 kr vid utgången av 2024. När vi valt att synliggöra årets kostnader, avsättningar och uttag för underhåll, får det en direkt resultatpåverkan. 2024 har resultatet sänkts med 478 000 kronor motsvarande årets kostnader för utfört underhåll och nettoförändringen av vår extra underhållsfond.

I tidigare använd redovisningsmodell fick detta inte samma effekt på resultatet. Det bokfördes dessutom med ett års eftersläpning och utan koppling till likvida medel.

Kostnader för *reparationer* bokförs separat och belastar årets resultat utöver utfört underhåll.

Vi har inga problem med obetalda avgifter i föreningen.

2024 års ekonomi i sammandrag

Vi sammanfattar 2024 års ekonomiska verksamhet med att konstatera att de många projekten har kunnat genomföras i linje med förväntningarna. Samtidigt har löpande drift, avsättningar för framtida underhåll och kraftfulla amorteringar på våra fastighetslån kunnat genomföras. Kostnader för genomförande av de olika projekten är, även om nya projekt tillkommer framöver, lite av engångskaraktär. Under 2024 lägger sig kostnaden för projektens genomförande ovanpå övriga traditionella kostnader och vi får ett större underskott på sista raden än vi sett de senaste åren. Efter återläggning av årets avskrivningar återstår dock 635 000 kr (1 321 000 kr) i operativt resultat. Även om det utgör knappt hälften av fjolårets operativa resultat var det förväntat. Det operativa resultatet är viktigt eftersom det säkerställer att vi klarar den löpande verksamheten. Med välskötta finanser behåller vi handlingsutrymme och möjligheter till att hantera oförutsedda händelser. Lägre marginaler motiverar fortsatt uppmärksamhet på hur vår ekonomi utvecklas.

Avskrivningar

Bokföringsnämnden fastslog 2014 att progressiv avskrivning av byggnader inte får tillämpas för bostadsrättsföreningar, utan endast linjär avskrivning. Det innebär för Brf Racketen (och ett stort antal andra bostadsrättsföreningar) att resultatet årligen kommer att belastas med väsentligt högre avskrivning än vad den ekonomiska planen baserades på. Vi kommer därför att uppvisa negativa resultat under flera år framöver. Avskrivningar innebär bokföringsmässiga transaktioner och är inget utflöde av likvida medel. Så länge fastighetens bokförda värde är större än våra samlade underskott har föreningen inte problem med den långsiktiga ekonomin. Det väsentliga är att kassaflödet är positivt över tid och att medel reserveras för framtida underhåll och amorteringar.

Föreningens stadgar

Föreningens nu gällande stadgar antogs efter två på varandra följande ordinarie föreningsstämmor, den senaste på föreningsstämman 2024, och registrerades av Bolagsverket 2024-07-17. Förändringarna följer skärpningar av bostadsrättslagen från 2023 avseende renoveringar och rösträtt.

Föreningens byggnad, tomträtt och friköpta tomt

Föreningen var fram till den 31 mars 2022 innehavare till tomträtten Stockholm Racketen 12 i Stockholms kommun. Efter genomfört friköp av tomten är föreningen sedan den 1 april 2022 ägare till fastigheten Racketen 12 i Stockholms kommun. Efter friköpet upphörde tomträttsavgälden som för 2024 skulle ha varit 760 000 kr/år (731 700 kr/år)

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med totalt 44 bostadsrätter samt en lokal. Den totala boarean (BOA) är 4 006 kvm och lokalarean (LOA) uppgår till 48 kvm. Garage i två plan anges till totalt 1 683 kvm. Fastighetsarealen uppgår till 1 521 kvm. Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 4 juli 2014. En femårsbesiktning gjordes i juni 2019. Därefter gällde en ansvarstid på ytterligare fem år, d v s tio år totalt efter övertagandet från NCC.

I byggnaden finns också två garageplan med totalt 60 bilparkeringsplatser och 4 MC-platser, varav 38 p-platser för bilar och fyra platser för MC disponeras av föreningen. Återstående 22 bilplatser (på övre planet) disponeras enligt ett servitutsavtal vederlagsfritt av SALK. Efterfrågan på föreningens platser har ökat under året. Vid slutet av året var 37 av totalt 38 av föreningens bilplatser uthyrda samt 1 av totalt 4 MC-platser. Detta ger 97% (92%) beläggning av bilplatserna och 25% (50%) av MC-platserna.

Lägenhetsfördelning

2 rum och kök, 7 st.
3 rum och kök, 16 st.
4 rum och kök, 17 st.
5 rum och kök, 4 st.

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg samt en ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkringsgivare t o m 30 april 2024 var försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkring filial, Stockholm. Sedan den 1 maj 2024 är försäkringen tecknad genom Söderberg & Partners i samarbete med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringsgivare är Folksam.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten är delaktig i en gemensamhetsanläggning avseende kvartersgata med erforderliga anordningar tillsammans med fastigheterna Racketen 8,9,10,11 samt Alvik 1:18.

Brf Racketens andelstal för gemensamhetsanläggningen är 8/100. Förvaltning sker genom Racketen i Alviks samfällighetsförening.

Väsentliga servitut

Fastigheten har två belastande servitut avseende innergård samt område i parkeringsgarage. Fastigheten har tre servitut till förmån avseende utfart, terrassområde samt för pelare och balkar.

Ändrade avtal med leverantörer

Föreningen har avtal med flertalet underleverantörer för den löpande verksamheten. Vanligen är avtalen tecknade på 12 månader med automatisk förlängning, men avtal med längre löptid förekommer. Under året har förändringar eller nya avtal slutits för och med:

Elhandel t.o.m. 30.11.24 Fr.o.m. 1.12.24	E.On kundsupport Sverige AB Stockholms Elbolag AB
Fastighetsförsäkring med bostadsrättstillägg	Folksam via Söderberg & Partners AB
Förpackningsinsamling, tidningar, småbatterier	PreZero Recycling AB
Sophämtning, restavfall + matavfall	Stockholm Vatten & Avfall AB
Tvätt o byte av entrémattor	Elis Textil Service AB
Vinterunderhåll våren 24	Tingvalla Mark AB
Vinterunderhåll hösten/vintern 2024-2025	Brf Racketen genom självförvaltning

Föreningens hyreskontrakt

Med föreningens lokalhyresgäst finns följande hyreskontrakt:

<u>Verksamhet</u>	<u>Momspliktig</u>	<u>Yta</u>	<u>Löptid t o m</u>
-------------------	--------------------	------------	---------------------

Hairgallery Alvik AB	ja	48 kvm	2029-08-31
----------------------	----	--------	------------

Lokalhyresavtalet har förlängts på liknande villkor för ytterligare fem år från 2024-09-01.

Disponibla parkeringsplatser i garaget hyrs ut på separata avtal med kvartalsvis förlängning. Platserna hyrs av medlemmar eller externa hyresgäster. Garagehyran är momspliktig.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokaler och uthyrning av garageplatser. För de boendes uppmätta förbrukning av el och varmvatten redovisas moms i enlighet med momslagen.

Anställda

Föreningen har inga anställda.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Max Adler	ordförande
David Markus	vice ordförande
Jonatan Henriksson	sekreterare
Kari Blomqvist Eriksson	övrig ledamot
Christer Kågström *)	övrig ledamot

Suppleanter

Jan V Bergqvist
Valerie Clarberg
Marie-Alice Wallard

*) Christer Kågström lämnade, på egen begäran, styrelsen den 22 december 2024 som resultat av sin arbetsgivares policy avseende möjliga jävlika situationer. Han har därefter stått till styrelsens förfogande.

En suppleant har växelvis utsetts för att vid behov fylla den vakanta ledamotsplatsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året haft 11 (13) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman 2024 valdes följande personer till valberedningen:
Carin Lagerstam, sammankallande (omval)
Lars Hammarbäck (omval)

Revisorer

Som revisorer omvaldes BoRevision i Sverige AB med Ola Trané (omval) som revisor och Joakim Mattsson (nyval) som revisorssuppleant. Stockholmskontoret av revisionsbyrå ombildades under hösten 2024 till Kungsbron Borevision AB.

Ekonomisk plan

Den ekonomiska planen för föreningens verksamhet är registrerad av Bolagsverket den 17 december 2012. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket samma dag.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. IMD (individuellt mätt och debiterad förbrukning), d.v.s. varmvatten och el, ingår inte. Inte heller ev. garageplatshyra. I övrigt täcker årsavgiften föreningens budgeterade kostnader för all drift. Årsavgifterna justerades i januari 2024 genom en ökning med 3% i avsikt att kompensera för stigande kostnader sedan den senast genomförda justeringen av årsavgifterna, i januari 2023 med 15%. Inför 2025 har styrelsen aviserat en mindre justering från 1 januari 2025 med 2,44 %.

Förbrukningsavgifter

Varje lägenhet faktureras för IMD volymer av varmvatten och el. Vår lokalhyresgäst dessutom för volym VA (kallvatten/avlopp).

Individuellt uppmätt och utdebiterad volym är momsbelagd. Styrelsen har ambitionen att anpassa utdebiteringen till faktiska kostnadsnivåer.

Tariffändring skedde senast i januari 2024 för att motsvara prishöjningen på dessa inköp. Beslut har fattats om ytterligare prisjustering för förbrukning från 1 januari 2025 till följd av ökade inköspriser på IMD-artiklar.

Garagehyror

Månadshyra för garageplats hade varit oförändrade sedan inflyttningen 2014. En höjning av månadshyran genomfördes från den 1 januari 2024 med ca 4,3 % och innebär en ökning med 75 kr per bilplats och med 25 kr per MC-plats. Alla prisuppgifter inkl. 25% moms. Inför 2025 planeras ingen ytterligare justering av garagehyran.

Arvoden

Vid föreningsstämman 2024 beslöts att arvodet till styrelseledamöter och suppleanter skall motsvara två prisbasbelopp, exklusive sociala avgifter, per år att fritt fördelas mellan styrelsens ledamöter och suppleanter. Ersättning till föreningens revisorer utgår med skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Underhållsfond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvadratmeter BOA (boarea) och LOA

(lokalarea) exklusive areor för garage.

Styrelsen är väl medveten om vikten av reserver för framtida underhåll. Under 2023 utreddes hur avsättningar till underhåll sker och hur dessa beslut fyller sitt syfte. Efter samråd med sakkunniga gjordes från och med 2023 års redovisning förändringar i rutinen. Detta bl.a. för att synliggöra att årets kostnad för planerat underhåll under samma år belastar resultatet. Vidare att om verklig underhållskostnad skulle avvika från den budgeterade, regleras det mot den extra underhållsfonden. På så vis tryggas genomförandet av beslutat underhåll. Genom att använda underhållsplanen som stöd för styrelsens arbete med att identifiera aktuella underhållspunkter och underhållsintervall, fattas beslut om kommande underhållsbehov. Styrelsen bedömer då också kostnaden för dessa åtgärder. På det viset eftersträvas uppdaterad och bästa användning av underhållsmedel. Historiskt sett har det visat sig att kostnaderna i underhållsplanen är överskattade. Det gäller sannolikt även i den nu till 50 år förlängda planen. Inför aktuella underhållsåtgärder krävs därför en aktuell kostnadskalkyl.

Bedömer styrelsen att möjligheter eller behov föreligger för extra avsättning till underhållsfonden, sker det innan den löpande bokföringen för året avslutas. Transaktionen blir en del av den balans- och resultaträkning som föreläggs stämman för godkännande. Stämmobeslutet om godkännande av årets balans- och resultaträkning föregås alltid av ett yttrande från föreningens valda revisor.

Den i stadgarna angivna avsättningen med 30 kronor / kvm, och rutinen härför, ändras inte. Därför föreslår styrelsen att stämman enligt stadgarna, på traditionellt vis, avsätter 30 kr/kvm BOA+LOA exkl garageareor, dvs 122 000 kr.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret. Fastighetsskatten för lokaler 2022-2024 är fastställd till 103 150 kr per år vilket motsvarar en (1%) procent av taxeringsvärdet för lokaldelen i fastigheten. Merparten av fastighetsskatten genereras av taxeringsvärdet för de P-platser som SALK disponerar vederlagsfritt.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringen för 2022 – 2024 anger taxeringsvärdet till 214 315 000 kr varav byggnadsvärdet är 129 800 000 kr och markvärdet 84 515 000 kr. Värdeår är 2014. Taxeringsvärde för lokaler med tillhörande del av markvärdet är 10 315 000 kr. Nytt taxeringsbeslut förväntas 2025.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 10.

Räntekostnader

Årets räntekostnader, för föreningens upptagna banklån, var 1 752 283 kr (1 335 068 kr). Räntekostnad 2024 var 3,19 % (2,37 %) av föreningens lån per den 31 december 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ordinarie föreningsstämma

Den 27 maj 2024 genomfördes den ordinarie föreningsstämman, en traditionell stämma med fysisk närvaro eller via fullmakt. Antalet röstberättigade var 25, varav 5 via fullmakt.

Trivselåtgärder

Den traditionella vårstädningen genomfördes liksom höststädningen som fokuserade på nödvändig hantering av gårdsutrustning och lättare städuppgifter. Ett trevligt mingel i foajén, med glögg och lussebullar i samband med 1:a advent kunde också arrangeras.

Utfört underhåll (U) och större reparationer (R).

Gränsdragning mellan underhåll(U) och reparation (R) kan ibland vara flytande. Huvudlinjen är att underhåll i princip skall bottna i vår underhållsplan och alltid vara beslutad av styrelsen för genomförande under aktuellt år. Resten är reparationer. En åtgärd kan omfatta både underhåll och reparation. Som tidigare nämnts har vi under 2024 genomfört ett stort antal projekt som krävt omfattande förstudier och planering.

Bland genomförda åtgärder kan nämnas:

- Rensning av hängrännor. (U)
- Taksäkerhetsbesiktning. (U)
- Dammbindning (behandling med kristalliserande tätningsmedel) av betonggolvet i soprum, nedre garageplan, infartsramp samt förbindelseramp till plan -1 i garage. (U)
- Målning av parkeringslinjer vid föreningens platser i garaget. (U)
- Högtryckstvätt av sopkärl och soprum. (R)
- Riktning av hängränna, reparation av stuprörsinfästning, byte av värmekabel och kopplingsplintar till värmekabel i hängrännor/stuprör. (R)
- Reparation av påkörningsskada, mur vid garageinfart. (försäkringsskada) (R)
- Slipning och lackning av träpartier vid nedre fasader mot gatan och gavel vid frisör, dörrar mot gården. (R)
- Montering av skyddande plåtar nedre del främre fasad, gavel frisör, dörr mot gård. (R)
- Reparation av pergolans övre del, målning och montering takpapp. (R)
- Beskrining av träd på innergården (R)
- OVK av frisörlokal. (U)
- Vinylmattor inlagda i förbindelsegångar och slussar mot garage. (R)
- Lyft och jämnat till trottoarplattor vid gavel utanför frisörsalongen. (R)
- Hissreparation slitagedelar och manöverknappar. (R)
- Förnyad energideklaration för fastigheten. (U)
- Bytt ut leksandlåda mot nykonstruerad, bytt leksand, kompletterat grus på gård. (R)
- Anpassning av soprum för obligatorisk insamling av matavfall. (R)
- Samordnat och planerat kollektiv kontroll och reparation av fönster och fönsterdörrar i 40 lägenheter där infästningar visat sig för klena och andra slitageskador uppstått. (bostadsrättsinnehavarna bekostade insatsen)
- NCC har åtgärdat garantiärende genom att montera ny panelskiva på nedre del av främre fasad. Även bytt isolering och dränering vid mur mot hotell Scandic i försök att stoppa vatteninträning i garaget. Problemet kvarstår dock. Båda åtgärder har bekostats av NCC och reklamationerna är ännu ej slutbesiktigade.

Utöver tidigare nämnda kostnader för underhållsåtgärder har årets kostnader för reparationer uppgått till ca 435 000 kronor.

Årlig syn genomförd av styrelsen

Den stadgeenliga årliga fastighetsgenomgången utfördes av styrelsen den 11 januari 2025. Begynnande skador på tidigare reparerade ytor av betonggolvet i garaget plan-1 skall diskuteras med NCC. Påkörda vattenledningsrör vid garageinfartens tak skall riktas och ny isolering monteras. I övrigt endast mindre åtgärder att se över vid tillfälle.

Hemsidan

Hemsidan har vid behov uppdaterats med uppgifter om service och annat av intresse för medlemmarna. Under året har styrelsen sammanställt aktuell information och meddelanden till de boende i form av nio distribuerade informationsblad av varierande omfattning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 st och avgående medlemmar 4 st. Vid utgången av räkenskapsåret fanns det 73 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 st överlåtelser.

Flerårsöversikt

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges. Beräkningen avser utgången av respektive år.

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 752	4 545	3 869	3 642
Resultat efter finansiella poster	- 1 973	- 1 287	- 1 479	- 1 503
Soliditet %	82	82	82	89
Resultat exkl. avskrivningar	634	1 321	1 129	1 104
Årsavgifter/kvm boarea BOA inkl. IMD (kr)	986	946	780	728
Årsavgifter/kvm boarea BOA exkl. IMD (kr)	903	877	713	663
Årsavgifter exkl. IMD, andel av totala rörelseintäkter %	74	76	73	73
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	13 733	14 079	14 308	6 553
Skuldsättning/kvm totalyta (kr) *)	9 589	9 829	9 989	4 575
Energikostnad kr/kvm *) **) ***)	67	71	44	60
Sparande kr/kvm	194	282	197	192
Räntekänslighet %	15	16	20	10
Nettoskuldsättning för föreningen (kr)	53 681	55 067	56 028	24 194
Lån relaterat till anskaffningsvärden (%)	18,74	19,21	19,52	10,07

*) Med totalyta avses här BOA+LOA inkl. garage men exklusive serviceutrymmen, allmänna utrymmen och innergård.

***) Nettoredovisat efter avräkning för IMD-intäkter avseende varmvatten och el som inte ingår i årsavgiften.

****) Havererad värmepump påverkar energikostnad under 2022-2023 och delvis 2024 på ett onormalt sätt.

Upplysningar om föreningens förlust.

Föreningen redovisar ett **räkenskapsmässigt** underskott. Efter återläggning av avskrivningar framkommer det operativa resultatet. Vårt operativa resultat är, och har alltid varit, positivt och av en storleksordning som visat att vi kan betala löpande räkningar, kostnader för

underhåll och räntor samt göra både planenliga och frivilliga amorteringar. Under 2024 framkom ett lägre operativt resultat än vanligt. Det var förväntat p.g.a. att vi genomfört flera planerade projekt som det dessutom hade sparats ihop till tidigare. Att vi numera kostnadsför avsättning till framtida underhåll sänker också årets resultat.

Våra finanser är välskötta och vi bedömer att *föreningen har fortsatta goda möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden, trots ett räkenskapsmässigt underskott.*

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning. Soliditeten, som bör överstiga 30%, anger föreningens stabilitet eller förmåga att motstå förluster och överleva på längre sikt.

Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat efter återläggning av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet. Avskrivningar innebär inget utflöde av medel från föreningen.

Årsavgifter/kvm BOA inkl. IMD

Föreningens årsavgifter för bostäder upplåtna med bostadsrätt inkl. IMD debitering avseende varmvatten och el enl. uppmätt förbrukning, dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm BOA exkl. IMD

Föreningens rena årsavgifter för bostäder upplåtna med bostadsrätt exkl. IMD debitering avseende varmvatten och el, dividerat med BOA.

Årsavgiftens andel av totala rörelseintäkter.

Visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter (exkl. IMD) för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm BOA (tidigare kallat fastighetslån/kvm)

Räntebärande skulder delat med kvm BOA.

Skuldsättning/kvm totalyta.

Räntebärande skulder delat med ytan som föreningen tar ut avgift eller hyra för.

Energikostnad/kvm.

Kostnad för uppvärmning, el och vatten efter avdrag för IMD-intäkter delat med kvm totalyta.

Sparande/kvm.

Årets resultat, justerat genom återföring av årets värdeminskning och kostnadsfört underhåll.

Räntekänslighet %.

Föreningens räntebärande skulder delas med årsavgiften för bostäder och visar hur mycket avgiften kan behöva höjas per kvm BOA vid ökad räntekostnad.

Föreningens nettoskuldsättning kvm totalyta. Lägenhetens nettoskuldsättning.

Föreningens räntebärande skulder minus kassa- och bankmedel. Multipliceras detta tal med lägenhetens andelstal erhålles lägenhetens nettoskuldsättning, andel i föreningens skulder.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Uppskriv- ningsfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	229 300 000	47 139 600	2 945 669	- 17 084 124	- 1 286 785
<i>Resultatdisposition enligt förenings- stämman;</i>					
Balanseras i ny räkning				- 1 286 785	1 286 785
Förändring av underhållsfond			122 000	- 122 000	
Årets resultat					- 1 973 442
Belopp vid årets utgång	229 300 000	47 139 600	3 067 669	- 18 492 910	- 1 973 442

Sedan 2021 är medlemsinsatser och upplåtelseavgifter sammanslagna och redovisas under rubriken medlemsinsatser.

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	- 18 492 910
Årets resultat	- 1 973 442
Summa	- 20 466 352

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond enligt stadgar	122 000
Balanseras i ny räkning	- 20 588 352
Summa	- 20 466 352

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

RESULTATRÄKNING

	NOT	2024-01-01	2023-01-01
	1	2024-12-31	2023 12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 752 344	4 544 690
Övriga rörelseintäkter	3	164 893	83 833
Summa rörelseintäkter		4 917 237	4 628 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	- 2 222 823	- 1 660 461
Övriga externa kostnader	5	- 211 836	-220 401
Personalkostnader	6	- 137 760	-126 503
Avskrivningar		- 2 607 500	- 2 607 500
Summa rörelsekostnader		- 5 179 919	- 4 614 865
Rörelseresultat		- 262 682	13 658
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 796	34 625
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 1 752 556	- 1 335 068
Summa finansiella poster		- 1 710 760	- 1 300 443
Resultat efter finansiella poster		- 1 973 442	- 1 286 785
Resultat före skatt		- 1 973 442	- 1 286 785
Årets resultat		- 1 973 442	- 1 286 785

BALANSRÄKNING

NOT
1

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, mark samt rätt att teckna tomträttsavtal	7	314 023 125	316 630 625
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>314 023 125</i>	<i>316 630 625</i>

Summa anläggningstillgångar

314 023 125

316 630 625

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		84 047	2 081
Övriga fordringar	8	220 654	248 277
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	334 712	373 571
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>639 413</i>	<i>623 929</i>

Kassa och bank

Kassa och bank		902 466	1 334 914
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>902 466</i>	<i>1 334 914</i>

Summa omsättningstillgångar

1 541 879

1 958 843

Summa tillgångar

315 565 004

318 589 468

BALANSRÄKNING

NOT 2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	229 300 000	229 300 000
Uppskrivningsfond, mark	47 139 600	47 139 600
Fond för yttre underhåll	3 067 669	2 945 669
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>279 507 269</i>	<i>279 385 269</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	- 18 492 910	- 17 084 124
Årets resultat	- 1 973 442	- 1 286 785
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>- 20 466 352</i>	<i>- 18 370 909</i>

Summa eget kapital 259 040 917 261 014 360

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	40 478 500	55 045 500
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>40 478 500</i>	<i>55 045 500</i>

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	14 537 000	1 356 000
Leverantörsskulder		46 176	85 909
Skatteskulder		206 304	206 304
Övriga skulder	11	593 762	313 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	662 345	568 063
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<i>16 045 587</i>	<i>2 529 608</i>

Summa eget kapital och skulder 315 565 004 318 589 468

KASSAFLÖDESANALYS

(enl. direkt metod)

NOT

1

2024-01-01

2024-12-31

2023-01-01

2023 12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	- 262 681	13 658
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar	2 607 500	2 607 500
	2 344 819	2 621 158

Erhållen ränta	41 796	34 625
Erlagd ränta	- 1 752 557	- 1 335 068
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</i>	634 058	1 320 715

Kassaförändringar från förändringar i rörelsekapitalet		
- ökning(-) / minskning(+) av kortfristiga fordringar	- 15 484	- 78 758
- ökning(-) / minskning(+) av kortfristiga skulder	334 978	306 563

Kassaflöde från den löpande verksamheten **953 552** **1 548 520**

Investeringsverksamheten

Uttag från fond för yttre underhåll	--	- 587 382
-------------------------------------	----	-----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten **--** **- 587 382**

Finansieringsverksamheten

Utbetalning, amortering av lån	- 1 386 000	- 916 000
--------------------------------	-------------	-----------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **- 1 386 000** **- 916 000**

ÅRETS KASSAFLÖDE

- 432 448 **45 138**

Likvida medel vid årets början	1 334 913	1 289 775
Likvida medel vid årets slut	902 465	1 334 913

Här visas föreningens in- och utbetalningar under året. Kassaflödesanalysen ska ge en bild av om årsavgiften är rätt avvägd och om inbetalningarna räcker för att betala föreningens utgifter.

Årets kassaflöde är negativt.

Bakom årets negativa kassaflöde låg styrelsens bedömning att det trots en lång rad genomförda projekt fortfarande fanns utrymme för betydande extra amorteringar på föreningens lån. Extra amorteringar var resultatet av en samlad bedömning av föreningens ekonomi och de långsiktiga positiva effekter som extra amorteringar ger.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2023:1

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och "Årsredovisning i mindre företag" (BFNAR 2016:10), regelverk K2 med kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (BFNAR 2023:1).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	Procent	År
Byggnader	1,0	100 år
Rättighet att teckna tomträttsavtal	1,0	100 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter	3 617 902	3 514 891
Hysesintäkt lokal + övr. objekt	175 565	168 105
Hysesintäkt garage	618 424	576 803
Vatten (IMD)	91 529	68 142
Ei (IMD)	248 924	216 749
	4 752 344	4 544 690
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga intäkter	164 893	83 833
	164 893	83 833
Not 4 Driftskostnader	2024	2023
Hisskostnader, service o rep	143 939	59 817
Reparationer, portar, ytterdörrar, sopsug, värme/UC, takanläggningar, utrymmen inomhus, garaget mm.	171 894	105 837
Entrémattor, hyra/tvätt	7 083	7 426
Städkostnad garage	11 070	10 799
Fastighetskötsel	195 823	222 181
Trädgård och utemiljö	122 073	26 385
Kameraövervakning	10 639	0
Underhållskostnad och avsättning för framtida underhåll	478 000	300 000

	2024	2023
El (fastighet och lägenheter)	408 200	215 414
Uppvärmning (fjärrvärme)	205 394	255 752
Vatten och avlopp	110 488	87 693
Avfallshantering	53 818	68 755
Kabel-TV, bredband, IP-telefoni	91 772	90 865
Vinterunderhåll, snöröjning / sandning	44 453	48 175
Försäkringskostnader / försäkringsskador	62 271	55 012
Fastighetskatt	103 152	103 152
Övriga driftskostnader	2 754	3 198
	2 222 823	1 660 461

Not 5	Övriga externa kostnader	2024	2023
-------	--------------------------	------	------

Förbrukningsmaterial och -inventarier	19 666	8 515
Transport-/hyrbilskostnader	2 740	1 852
Annonsering	0	9 756
Porto och kontorsmaterial	4 925	7 738
Styrelsemöten	5 211	3 717
Revisionsarvode	28 317	18 220
Ekonomisk förvaltning inkl. garageadministration	90 258	95 700
IMD administration (mätdata)	9 242	9 050
Underhållsplan (licens + uppdatering)	8 469	41 877
Bankkostnader, kreditupplysningar	4 205	4 256
Medlems- / föreningsavgifter	5 850	5 850
Externa tjänster (Hemsida, Energideklaration)	15 458	0
Medlemsaktiviteter, årsmöte, jul o påsk arr., städdagar	14 385	10 517
Övriga poster	3 110	3 353
	211 836	220 401

Not 6	Personalkostnader	2024	2023
-------	-------------------	------	------

Styrelsearvode	114 600	103 250
Bil- och kostnadsersättningar	968	1 206
Arbetsgivaravgifter	22 192	22 047
	137 760	126 503

Uppllysningar till balansräkningen

Not 7	Byggnader, mark och rättighet tomträtt	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ingående anskaffningsvärde byggnader</i>	156 950 000	156 950 000
	<i>Utgående anskaffningsvärde byggnader</i>	156 950 000	156 950 000
	Ingående avskrivningar byggnad	- 14 517 875	- 12 948 375
	Årets avskrivningar	- 1 569 500	- 1 569 500
	Utgående avskrivningar byggnad	- 16 087 375	- 14 517 875
	Redovisat värde, byggnad	140 862 625	142 432 125
	<i>Ingående anskaffningsvärde mark</i>	80 000 000	80 000 000
	<i>Utgående anskaffningsvärde mark</i>	80 000 000	80 000 000
	Redovisat värde, mark	80 000 000	80 000 000
	<i>Ingående anskaffningsvärde för rättighet att teckna tomträttsavtal</i>	103 800 000	103 800 000
	Ingående avskrivningar för rätt att teckna tomträttsavtal	- 9 601 500	- 8 563 500
	Årets avskrivningar	- 1 038 000	- 1 038 000
	Utgående avskrivningar för rätt att teckna tomträttsavtal	- 10 639 500	- 9 601 500
	Redovisat värde för rätt att teckna tomträttsavtal	93 160 500	94 198 500
	Redovisat värde, byggnader, mark, rätt att teckna tomträttsavtal	314 023 125	316 630 625

Rättighet att teckna tomträttsavtal härstammar från en transaktion i samband med föreningens bildande då byggherren överlät denna rättighet till föreningen mot en ersättning. När föreningen nu har friköpt marken finns inget objektiskt värde kvar av denna transaktion men rättspraxis visar att kvarvarande värde inte får skrivas bort utan anses vara en del av byggnadens värde.

Taxeringsvärde byggnader 129 800 000 (129 800 000)

Taxeringsvärde mark 84 515 000 (84 515 000)

Not 8	Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Skattekonto	220 654	248 277
		220 654	248 277

Not 9	Förtbetalda kostnader o. upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Försäkringspremier	21 031	15 495
	Förvaltningsarvode	23 017	23 406
	Bredbandsavgifter	24 301	23 121
	Medlemskap Bostadsrätterna	5 850	5 850
	Programlicens UH-plan	5 671	5 633
	Fjärrvärme Invest 60	249 135	299 844
	Ränteintäkter	5 707	222
		334 712	373 571

Not 10	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	SBAB, 2024-09-25, ränta 0,71%	--	1 270 000
	SBAB, 2025-04-16, ränta 2,02 % *)	11 000 000	11 000 000
	Stadshypotek, 2025-09-30, ränta 0,85 % *)	3 537 000	3 537 000
	SBAB, 2026-09-14, ränta 2,78% *)	970 000	--
	Stadshypotek, 2026-09-30, ränta 3,89 %	2 946 000	2 982 000
	SBAB, 2027-03-17, ränta 3,79 % *)	10 700 000	10 700 000
	Stadshypotek, 2028-07-30, ränta 4,27% *)	6 600 000	7 000 000
	SBAB, 2029-04-16, ränta 2,68%	9 862 500	9 912 500
	Stadshypotek, 2030-07-30, ränta 4,22% *)	9 400 000	10 000 000
		55 015 500	56 401 500
	Därav kortfristig del	14 537 000	1 356 000

*) amorteringsfritt lån

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

Not 11	Övriga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Moms, oktober – december	8 596	13 332
	Extra avsättning till planerat underhåll	585 167	300 000
		593 762	313 332

Not 12	Upplupna kostnader o. förtbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Räntekostnader	56 542	60 075
	Förtbetalda avgifter och hyror	401 900	388 457

	2024-12-31	2023-12-31
EI	30 109	45 649
Fjärrvärme	11 980	18 326
Vatten	28 178	22 073
Renhållning	8 602	9 037
Övriga upplupna kostnader o. förutbetalda intäkter	99 654	3 196
Revisionsarvode	25 380	21 250
	662 345	568 063

Not 13	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 360 000	58 360 000
	Summa ställda säkerheter	58 360 000	58 360 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vår lokalhyresgäst har sålt sin verksamhet till en ny operatör i samma bransch varvid hyresavtalet, efter föreningens godkännande, överläts i oförändrat skick. Den nya innehavaren, Salong Alvik AB, tillträdde den 1 februari 2025.

UNDERSKRIFTER

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna.

Max Adler
Ordförande

David Markus
Styrelseledamot

Jonatan Henriksson
Styrelseledamot

Kari Blomqvist Eriksson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ola Trané
Revisor
Kungsbron BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Racketen, org.nr. 769624-0428

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Racketen 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsföreningen Racketen 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

