

Brf Globen

Årsredovisning 2024

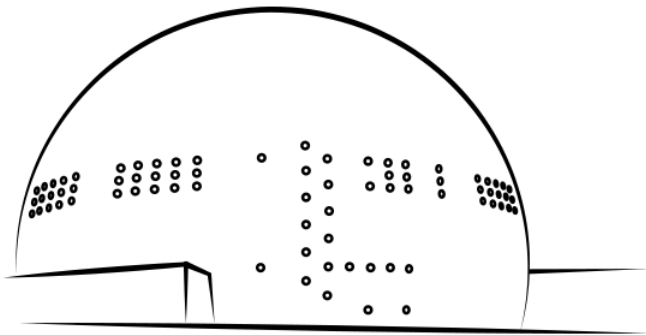
Brf Globen

Org.nr: 716419-8140

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16



Styrelsen för Brf Globen, organisationsnummer 716419-8140, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-07-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-09.
På stämman deltog 7 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Rikard Weström
Ledamot	Jan Erik Jones
Ledamot	Thomas Andersson
Ledamot	Jan Lennart Ekberg
Suppleant	Linde Mattsson

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Revisor

Extern	Andreas Holman
	Kungsbron Borevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Linde Matsson & Thomas Andersson

Information om fastigheten

Flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: Konstgjutaren 6

Föreningens adresser:

Konstgjutarvägen 28

Konstgjutarvägen 30

Nybyggnadsår: 1944

1944

Värdeår: 1944

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	8	180
2 rok	7	289
3 rok	8	510
4 rok	1	72
Summa	24	1 051

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

Antal	Total yta m ²
Totalt antal bostadslägenheter:	
	24

Lokaler upplåtna med bostadsrätt

Antal	Total yta m ²
1	15

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Antal	Total yta m ²
-------	--------------------------

Totalt antal lokaler: 1

Totalyta (m²):

Garage

Antal platser

P-platser

Antal platser

25

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2015-09-26

Underhållsplanens tidshorisont: 20

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasad- och balkongrenovering	2025	Planerat underhåll
Målning av trapphusen	2023	
Ventilationsåtgärder	2022	
Flexning och nyanläggning av källargolv	2022	
OVK-besiktning med åtgärder	2022	
Byte termostater och radiatorventiler	2021	
Fönsterbyte samtliga lägenheter	2021	
Rökkanaler och skorstenar	2021	
Lagning yttertak	2021	
Säkerhetsdörrar	2020	
Energideklaration	2019	
Tilläggsisolering vind	2018	
Stambyte i fastigheten	2017	
Elservisbyte och -stigare för 3-fas till lgh	2017	Påbörjat 2013
Radonmätning med åtgärder	2015	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat om att månadsavgiften ska höjas med 15 % i Maj 2025.

Styrelsen anser att underhållsplanen är aktuell och att de planerade underhållen är rimliga att hålla sig till.

Medlemsinformation

32 medlemmar vid räkenskapsårets början. Under året har **24 bostadsrätter** 4 överlåtelse skett. 4 avgående medlemmar har utträtt ur föreningen. 4 tillkommande medlemmar har upptagits.

32 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 129	1 055	953	955
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 13	6	- 323	- 723
Soliditet ¹ , %	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	9.65		
Energikostnad/kvm totalyta	325	253	238	236
Sparande/kvm totalyta	42	118	-125	138
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	1 042	981	904	904
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 561	9 476	9 662	9 712
Skuldsättning / kvm totalyta	9 426	9 476	9 662	9 712
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	97	99.2		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 53 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Styrelsen har under och efter räkenskapsårets slut drivit bygglovsprocess för att bredda och renovera balkongerna. Uppskattningsvis kommer det totala arbetet kosta 3-4 miljoner kronor inkl. moms. Kostnaden har föreningen för avsikt att finansiera genom upptagande av fastighetslån via föreningen husbank Handelsbanken vilket medför en höjd månadsavgift på 15 %. Styrelsens förhoppning är att arbetet kan sätta igång under vår/sommar 2025.

Uppllysning vid förlust

Ett minusresultat innebär att styrelsen under nästa år ska se över de kostnader som uppstår, för att kunna justera så att föreningen kan hantera de planerade underhållen som kommer ske framöver. Styrelsen anser dock att ett minusresultat inte kommer påverka föreningens fortsatta arbete med underhåll och den framtida ekonomin.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 018 500	100 850	- 9 563 363	5 935	- 5 438 078
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		-63 000	63 000		0
Balanseras i ny räkning			5 935	- 5 935	0
Årets resultat				- 12 726	- 12 726
Belopp vid årets utgång	4 018 500	37 850	- 9 494 428	- 12 726	- 5 450 804

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 9 494 428
Årets resultat	- 12 726
Totalt	- 9 507 154

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	- 9 607 154
Totalt	- 9 507 154

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 129 428	1 055 013
Övriga rörelseintäkter	3	79	13

Summa Rörelseintäkter		1 129 507	1 055 026
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-560 461	-591 318
Administration och förvaltning	5	-82 500	-169 217
Personalkostnader	6	-60 129	-16 494
Avskrivningar		-57 156	-57 156

Summa Rörelsekostnader		-760 246	-834 185
-------------------------------	--	-----------------	-----------------

RÖRELSERESULTAT

	369 261	220 841
--	----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	74	11 393
Räntekostnader och liknande resultatposter	-382 061	-226 299

Summa Finansiella poster	-381 987	-214 906
---------------------------------	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-12 726	5 935
----------------	--------------

RESULTAT FÖRE SKATT

-12 726	5 935
----------------	--------------

ÅRETS RESULTAT

-12 726	5 935
----------------	--------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	3 961 228	4 018 384
Summa materiella anläggningstillgångar		3 961 228	4 018 384
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 961 228	4 018 384
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1	0
Övriga fordringar		7 149	3 035
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 787	0
Summa kortfristiga fordringar		20 937	3 035
Kassa och bank			
Kassa och bank		861 593	813 042
Summa kassa och bank		861 593	813 042
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		882 530	816 077
SUMMA TILLGÅNGAR		4 843 758	4 834 461

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		4 018 500	4 018 500
Fond för yttre underhåll		37 850	100 850
Summa bundet eget kapital		4 056 350	4 119 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 494 428	-9 563 363
Årets resultat		-12 726	5 935
Summa fritt eget kapital		-9 507 154	-9 557 428
SUMMA EGET KAPITAL		-5 450 804	-5 438 078
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	0	10 101 250
Summa långfristiga skulder		0	10 101 250
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	10 101 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		11 178	34 379
Skatteskulder		1 376	3 219
Övriga skulder		35 194	3 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		198 564	130 019
Skulder till kreditinstitut	9	10 048 250	0
Summa kortfristiga skulder		10 294 562	171 289
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		10 294 562	171 289
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 843 758	4 834 461

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	369 261	220 841
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	57 156	57 156
Summa	426 417	277 997
Erhållen ränta	74	11 393
Erlagd ränta	-382 061	-226 299
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	44 430	63 091
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-17 902	270
Ökning av rörelseskulder	75 023	-27 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	101 551	35 891
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån		3 334
Amortering av lån	-53 000	-56 334
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-53 000	-53 000
Årets kassaflöde	48 551	-17 109
Likvida medel vid årets början	813 042	830 151
Likvida medel vid årets slut	861 593	813 042

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Brf Globen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats. Samma värderingsprinciper har använts som föregående år

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

Bostäder

2024	2023
1 095 048	1 046 323

Hysesintäkter

Övriga hyresintäkter

34 380	0
--------	---

Övriga intäkter

Övriga intäkter

0	8 690
---	-------

Totalt nettoomsättning

1 129 428	1 055 013
-----------	-----------

Not 3. Övriga rörelseintäkter

Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar och intäkter

79	13
----	----

Totalt övriga rörelseintäkter

79	13
----	----

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	30 862	29 707
Uppvärmning	255 335	195 323
Vatten och avlopp	59 896	45 065
Sophämtning	39 449	24 183

385 542 **294 278**

Köpta tjänster

Grovsopor/återvinning	0	3 302
Fastighetsskötsel	50 034	46 191
Fastighetsstäd	24 136	22 352
Matthyra	12 936	13 076
Fastighetsskötsel gård	0	7 800

87 106 **92 721**

Distribuerade servicetjänster

TV	19 248	18 534
----	--------	--------

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	13 787	24 239
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	38 886	38 886
Förbrukningsmaterial	0	22 309

52 673 **85 434**

Reparationer

Lokaler	8 755	0
Ventilation	0	63 000
Vatten och avlopp	7 138	0

15 893 **63 000**

Reparation och underhåll

Tvättstuga	0	36 609
Gemensamma utrymmen	0	742

0 **37 351**

Totalt operativ drift och underhåll

560 461 **591 318**

Not 5. Administration och förvaltning

Styrelsen

Styrelsemöten	2024	2023
	-48 300	52 500

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter	2024	2023
	4 780	4 780

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning	2024	2023
	67 316	56 754

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning	2024	2023
	6 771	0

Revision

Revisionsarvode	2024	2023
	21 375	20 375

Kommunikation

Tele- och datakommunikation	2024	2023
	3 821	0

Försäkringar och övriga riskkostnader

Förluster på avgifts- och hyresfordringar	2024	2023
	0	0

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	2024	2023
	17 463	0
Konsultarvode	0	22 425
Bankkostnader	865	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	3 414
Övriga administrativa kostnader	276	0
Föreningsomkostnader	0	779
Övriga kostnader	8 132	8 190

26 736 34 808

Totalt administration och förvaltning

82 500 169 217

Not 6. Personalkostnader

Övrig intern förvaltning

Övriga arvoden och löner	2024	2023
	57 301	0
Sociala kostnader	2 828	16 494

60 129 16 494

Totalt personalkostnader

60 129 16 494

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	6 018 950	6 018 950
Utgående anskaffningsvärden	6 018 950	6 018 950
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 000 566	- 1 943 410
Årets avskrivningar	- 57 156	- 57 156
Utgående avskrivningar	-2 057 722	-2 000 566
Utgående redovisat värde	3 961 228	4 018 384
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	12 439 000	12 439 000
Taxeringsvärde mark	21 036 000	21 036 000
	33 475 000	33 475 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken 554432	2025-01-30	3,880 %	5 048 250	5 101 250
Handelsbanken 664204	2025-12-30	3,680 %	5 000 000	5 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 048 250	10 101 250
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 048 250	-53 000
			0	10 048 250

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 260 250	10 260 250
Summa:	10 260 250	10 260 250

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har enbart skett löpande underhåll efter räkenskapsårets slut.
Utöver detta så har det ej skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Ort & Datum enligt det som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Rikard Weström
Ordförande

Jan Erik Jones
Ledamot

Thomas Andersson
Ledamot

Jan Lennart Ekberg
Ledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.03.2025 15:03

SENT BY OWNER:

Fredrik Lönegren · 05.03.2025 09:06

DOCUMENT ID:

S1e8bUYHiJx

ENVELOPE ID:

S1UZ8tHj1L-S1e8bUYHiJx

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Globen.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JAN-ERIK JONES jones.janerik@gmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2025 10:35 05.03.2025 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/05/01) IP: 94.255.241.178
Thomas Andersson thomas.andersson.mail@gmail.com	 Signed Authenticated	05.03.2025 21:53 05.03.2025 21:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/09/05) IP: 83.177.251.30
Jan Lennart Ingemar Ekberg janekberg@yahoo.com	 Signed Authenticated	06.03.2025 01:11 05.03.2025 17:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/05/03) IP: 80.216.97.123
Rikard Erik Weström rikard.westrom@gmail.com	 Signed Authenticated	06.03.2025 11:12 05.03.2025 19:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/03/25) IP: 158.174.22.50
ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevisio n.se	 Signed Authenticated	06.03.2025 15:03 06.03.2025 11:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/04/23) IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Globen, org.nr. 716419-8140

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Globen 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 Brf Globen 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, medelförvaltningen 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.

Anmärkning

Styrelsen har i sin förvaltning brutit avseende att skatter och avgifter vid ett flertal tillfällen under räkenskapsåret då dessa har inte betalats i rätt tid.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

06.03.2025 15:04

SENT BY OWNER:

Fredrik Lönegren · 05.03.2025 09:42

DOCUMENT ID:

ryvcAKSoJx

ENVELOPE ID:

SJglQ0FriJe-ryvcAKSoJx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Globen.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANDREAS HOLMAN	 Signed	06.03.2025 15:04	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/04/23)
andreas.holman@kungsbronborevisio n.se	Authenticated	06.03.2025 15:03	Low	IP: 213.88.193.73

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

