

Brf Pinus Strobilus


FASTIGHETSÄGARNAS
SERVICE

Årsredovisning 2024



Årsredovisning för

Brf Pinus Strobilus

769602-5357

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Brf Pinus Strobilus (769602-5357) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-01.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening ägare till fastigheten Tallkotten 2 som består av 2 byggnader byggda 1886 och 1926 med adresserna Engelbrektsgatan 43 A-C och Rådmansgatan 1 A-B.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
46	Lägenheter, bostadsrätt	4 036
3	Lokaler, hyresrätt	175

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-28. På stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Katrin Eidefeldt	Ledamot
Hans Strömwall	Ledamot
Heli Ainamo	Ledamot
William Hansen	Ledamot
Björn-Åke Wilsenius	Styrelseordförande
Oscar Falkenberg	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas i förening av 2 av styrelsens ledamöter gemensamt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Christina Gotting.

Valberedningen har utgjorts av Hans Sundström och Kimo Ainamo.



Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder

År	Åtgärd
2024	byte av kompressorer i båda värmepumparna
2024	2 nya tvättmaskiner installerade i tvättstugan
2024	uppdaterade stadgar registrerades 24-10-01

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Renovering av hiss i Rådmansgatan 1B

Årsavgifter

Från och med 25-01-01 höjs avgiften med 10 %.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 71 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 71 st.

Insatser/Kapitaltillskott

Medlem har erlagt kapitaltillskott för ny balkong.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsårets har inga väsentliga händelser skett.

Upplysning vid förlust

Styrelsen anser att det finns utrymme för att höja avgifterna vid mindre förluster.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	2 055	1 949	1 867
Resultat efter fin. poster (tkr)	-143	-267	-2 451
Soliditet (%)	95,2	94,6	95,1
Årsavgifter kr/kvm bostadsrättsytan	389	372	354
Skuldsättning kr/kvm totalyta	475	475	475
Skuldsättning kr/kvm bostadsrättsyta	496	496	496
Räntekänslighet %	1	1	1
Energikostnad kr/kvm totalyta	140	142	180
Sparande kr/kvm totalyta	139	126	67
Årsavgifternas andel % av totala rörelseintäkter	76	72	76

Nyckeltal är beräknade utifrån uppgifter från fastighetstaxeringen.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrättsytan

Totala årsavgifter/totala bostadsrättsytan kvm

Skuldsättning per kvm totalyta

Totala räntebärande skulder/total yta kvm

Skuldsättning per kvm bostadsrättsytan

Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta kvm

Räntekänslighet

Totala räntebärande skulder/totala årsavgifterna

Energikostnad per kvm

Totala kostnader för vatten + värme + el/total yta (boyta + lokalyta) kvm

Sparande per kvm

Årets resultat + summan avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- låtelse- avgifter+ Kapital- tillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Betopp vid årets ingång	32 699 745	18 442 716	630 658	-2 141 796	-267 382	49 363 941
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Reservering till fond för yttre underhåll			180 096	-180 096		
lanspråktagande av yttre fond			-421 021	421 021		
Batanseras i ny räkning				-267 382	267 382	
Kapitaltillskott		222 415				222 415
Årets resultat					-143 343	-143 343
Belopp vid årets utgång	32 699 745	18 665 131	389 733	-2 168 253	-143 343	49 443 013

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-2 168 253
Årets resultat	-143 343
Totalt	-2 311 596

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	180 096
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-360 585
Balanseras i ny räkning	-2 131 107
Totalt	-2 311 596

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 054 932	1 949 116
Övriga rörelseintäkter	3	14 715	128 606
Summa rörelseintäkter		2 069 647	2 077 722
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 774 808	-1 915 367
Övriga externa kostnader	5	-34 393	-23 928
Personalkostnader och arvoden	6	-70 877	-61 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-370 007	-377 361
Summa rörelsekostnader		-2 250 085	-2 378 228
Rörelseresultat		-180 438	-300 506
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	102 655	93 083
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 560	-59 959
Summa finansiella poster		37 095	33 124
Resultat efter finansiella poster		-143 343	-267 382
Resultat före skatt		-143 343	-267 382
Årets resultat		-143 343	-267 382

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	50 647 859	50 756 389
Inventarier, maskiner och installationer	9	18 156	57 218
Summa materiella anläggningstillgångar		50 666 015	50 813 607
Summa anläggningstillgångar		50 666 015	50 813 607
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	1 250 915	1 299 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 190	69 422
Summa kortfristiga fordringar		1 277 105	1 368 868
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	12 924	4 949
Summa kassa och bank		12 924	4 949
Summa omsättningstillgångar		1 290 029	1 373 817
SUMMA TILLGÅNGAR		51 956 044	52 187 424

84

84

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 323 631	50 323 631
Fond för yttre underhåll		389 733	630 658
Kapitaltillskott		1 041 245	818 830
Summa bundet eget kapital		51 754 609	51 773 119
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 168 253	-2 141 796
Årets resultat		-143 343	-267 382
Summa fritt eget kapital		-2 311 596	-2 409 178
Summa eget kapital		49 443 013	49 363 941
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 000 000	1 000 000
Summa långfristiga skulder		1 000 000	1 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	12	1 000 000	1 000 000
Leverantörsskulder		85 063	231 163
Övriga skulder		52 000	245 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		375 968	346 570
Summa kortfristiga skulder		1 513 031	1 823 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 956 044	52 187 424

af

B

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		
Rörelseresultat	-180 438	-300 506
Avskrivningar	370 007	377 361
Erlagd ränta och ränteintäkter	37 095	33 124
	<u>226 664</u>	<u>109 979</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	226 664	109 979
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	44 367	-10 581
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	-310 452	254 556
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-39 421	353 954
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheten, byggnadsinventarier m.m.	-222 415	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-222 415	-
Finansieringsverksamheten		
Kapitaltillskott	222 415	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	222 415	-
Årets kassaflöde	-39 421	353 954
Likvida medel vid årets början	1 278 771	924 817
Likvida medel vid årets slut	1 239 350	1 278 771



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2).

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	2-10%	(2-10%)
Inventarier	20%	(20%)
Installationer	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 571 784	1 500 368
Hyror	477 848	444 339
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 298	4 431
Öresutjämning	2	-22
Summa	2 054 932	1 949 116

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag		100 513
Övrigt	14 715	28 093
Summa	14 715	128 606

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	128 662	115 162
Städning	75 815	78 968
Tillsyn, besiktning, kontroller	15 754	36 438
Snöröjning	25 710	7 917
Sotning	-	20 430
Reparationer	69 553	90 857
El	468 970	502 412
Vatten	119 410	95 530
Sophämtning	110 048	84 926
Försäkringspremie	39 627	80 117
Fastighetsavgift bostäder	71 720	69 916
Fastighetsskatt lokaler	55 930	55 930
Övriga fastighetskostnader	21 809	31 503
Kabel-tv/Bredband/IT	78 286	87 447
Förvaltningsarvode ekonomi	106 572	102 061
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 688	780
Panter och överlåtelser	716	7 219
Juridiska åtgärder	11 475	15 619
Övriga externa tjänster	12 478	11 114
	1 414 223	1 494 346
Underhåll		
Bostäder	46 504	-
Tvättstuga	108 351	-
Installationer	14 355	176 682
Värme	191 375	-
Ventilation	-	30 000
Hissar	-	72 861
Byggnad	-	55 228
Fönster	-	86 250
	360 585	421 021
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 774 808	1 915 367

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	4 618	4 616
Konsultarvode	-	1 812
Revisionarvode	29 775	17 500
Summa	34 393	23 928

Not 6 Personal

Styrelsearvode och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvode	57 300	52 500
Sociala kostnader	13 577	9 072
Summa	70 877	61 572

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Brandkontoret, utdelning	85 094	79 900
Ränteintäkter	17 561	13 183
Summa	102 655	93 083

Not 8 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	34 587 300	34 587 300
-Ombyggnad	7 897 398	7 897 398
-Nyanskaffningar, balkong	222 415	
-Mark	13 397 300	13 397 300
	56 104 413	55 881 998
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 125 609	-4 792 678
-Årets avskrivning enligt plan	-330 945	-332 931
	-5 456 554	-5 125 609
Redovisat värde vid årets slut	50 647 859	50 756 389
Taxeringsvärde		
Byggnader	60 032 000	60 032 000
Mark	170 561 000	170 561 000
Summa	230 593 000	230 593 000
Bostäder	225 000 000	225 000 000
Lokaler	5 593 000	5 593 000
Summa	230 593 000	230 593 000

ky

B

Not 9 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	516 971	516 971
	516 971	516 971
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-459 753	-415 323
- Årets avskrivning enligt plan	-39 062	-44 430
	-498 815	-459 753
Redovisat värde vid årets slut	18 156	57 218

Not 10 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordran	8 431	10 235
Skattekontot	16 058	15 389
SHB, klientmedel hos Fastighetsägarna Service	1 226 426	1 273 822
	1 250 915	1 299 446

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
SHB, checkkonto	12 924	4 949
Summa	12 924	4 949

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2027-03-01	1,57%	1 000 000		1 000 000
Stadshypotek	2025-02-04	4,40%	1 000 000		1 000 000
			2 000 000		2 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 000 000		-2 000 000
			1 000 000		-

Klassificering skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som har slutförfallodag inom 12 månader efter balansdagen. Detta lån redovisas därför som kortfristigt. Styrelsen har inte för avsikt att återbetala detta lån inom 12 månader.

ay



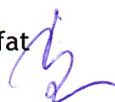
Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 750 000	18 750 000
Summa ställda säkerheter	18 750 000	18 750 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat



Underskrifter

Stockholm 2025-05-07

Björn-Åke Wilsenius

William Hansen

Katrin Eidefeldt

Hans Strömvaldt

Heli Ainamo

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-05-08

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Markus Sandgren

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pinus Strobilus
Org.nr. 769602-5357

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pinus Strobilus för år 2024.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar".

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 öra 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pinus Strobilus för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stokholm den 8 maj 2025

Christina Gotting
Auktoriserad revisor

Markus Sandgren
Förtroendevald revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

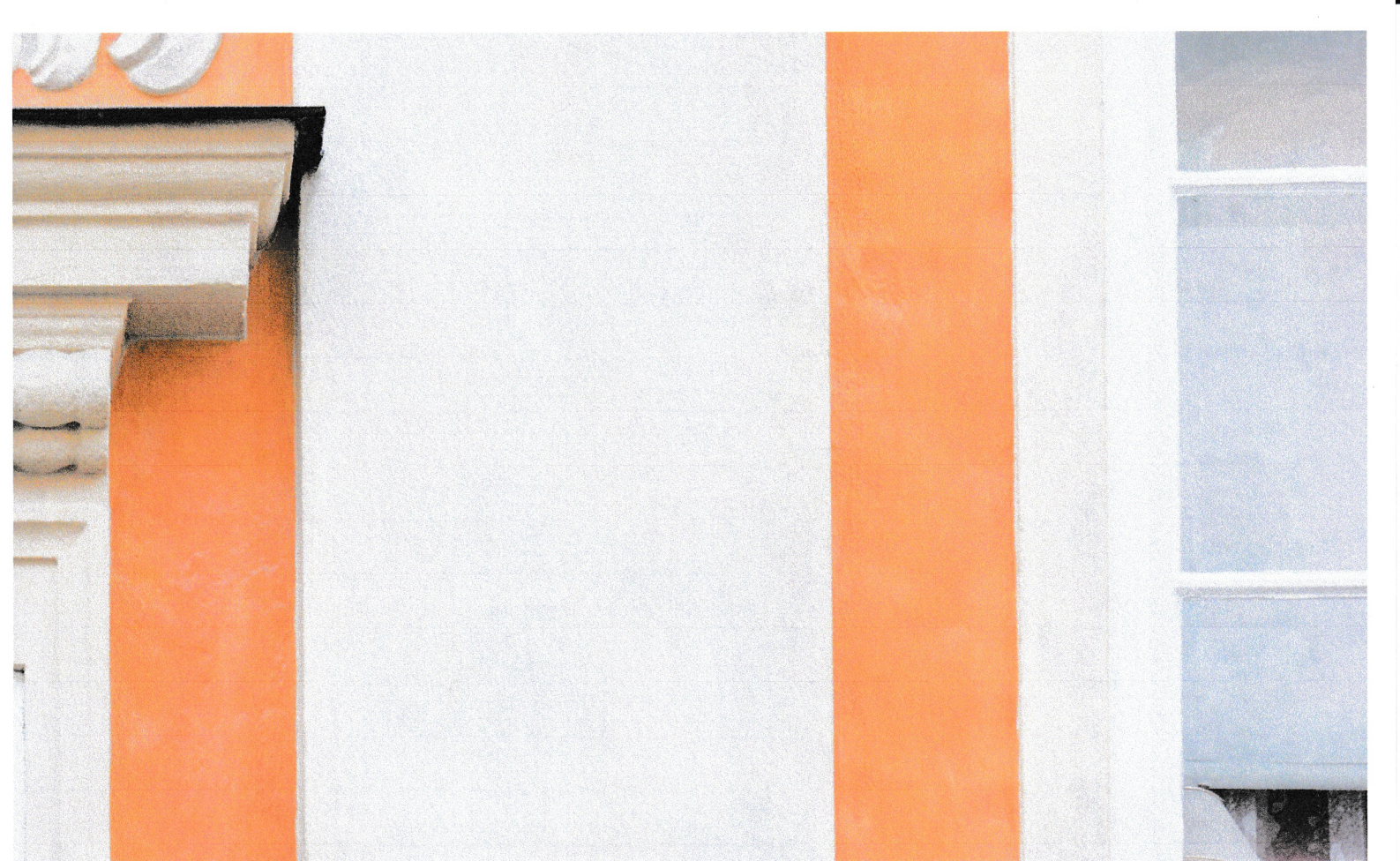
tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.