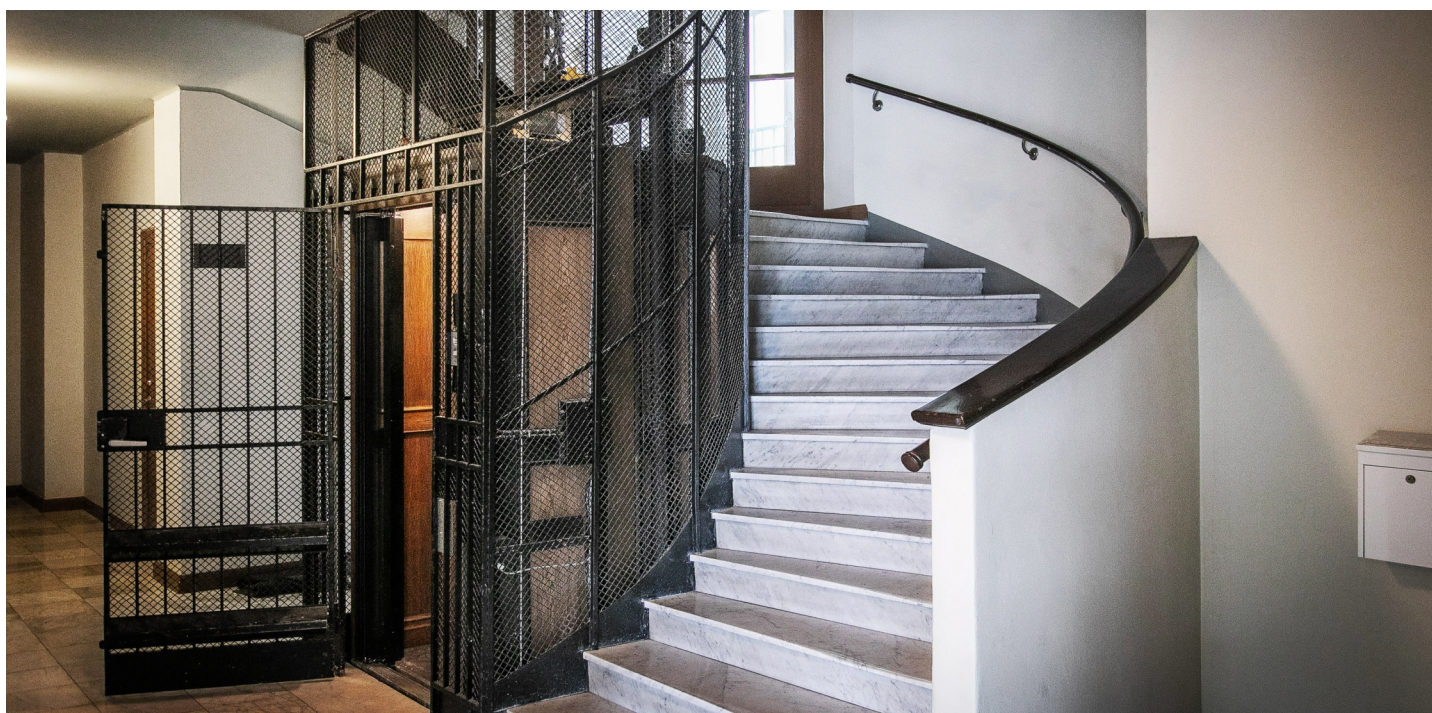


BRF BERGSUND 40

ÅRSREDOVISNING 2024



Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

- I en bostadsrättsförening bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler skall användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt! Du är med och äger huset och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

Brf Bergsund nr 40 i Stockholm

Org.nr: 769604-6114

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Brf Bergsund nr 40 i Stockholm, organisationsnummer 769604-6114, 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 fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen förvärvade fastigheten 2001.

Föreningens säte är i Stockholm

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Bostadsrätterna/Söderberg & Partners/Folksam. Försäkringen omfattar styrelseansvar.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Bergsund 40 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet uppfördes 1931.

Värdeår är 1988.

Nuvarande stadgar registrerade hos Bolagsverket 2022-03-02.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Förvaltning

Fastigheten förvaltas av Brf Partner AB.

Långsiktigt fastighetsunderhåll utförs i enlighet med föreningens underhållsplan.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25. På stämman deltog 21 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Karin Marklund Sjögren
Ledamot	Björn Eklundh
Ledamot	Tova Nyqvist
Ledamot	Johan Wagman
Ledamot	Johanna Andersson Raeder
Suppleant	Ulf Häger
Suppleant	Dag Gårdare

Revisor

Extern revisor	Carina Toresson Toresson Revision AB
----------------	---

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²	Varav uthyrt
	3	342	342

Totalt antal lokaler: 3

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	2	86
2 rok	1	80
Summa	3	166

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m²
1 rok	24	1 127
2 rok	5	320
3 rok	4	380
4 rok	6	687
> 5 rok	1	143
Summa	40	2 657

Totalt antal bostadslägenheter: 43

Totalyta (m²): 3 165

Medlemsinformation

55 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelse skett.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 54

54 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År	Åtgärd
2025	OVK-besiktning
2024	Slipning av stengolv på entréplan och trappa upp till plan 1. Installerat 3 nya tvättmaskiner Förstärkt skalskyddet med Axema-systemet
2023	Högtrycksspolning av spillavlopp i lägenheter, källare, spygatter och dagvattenlås. Nya sopskåp för sortering av matavfall. Avvecklat sopkarusell och övergått till kärl för hushållsavfall.
2022	Renovering av entréparti, byte av styrsystem i undercentral, reparation av mindre putsskada.
2021	Målning av trapphusets entréplan samt trappa upp till plan 1. Antagit nya Stadgar.
2020	Totalrenovering hiss. Ny hissmotor, nytt styrsystem, ny hisskorg. Relining rör genomföringar källarplan. Installation värmepump frånluftsåtervinning.
2019	Högtrycksspolning köksstammar. Ny torktumlare.
2018	Byte ventilationsfläktar, OVK-besiktning med godkänt protokoll, nytt grovsoprum, målning källare, putsning och färgning sockel, slutfört byte av va-stammar i källare, upprustning undercentral, mindre takreparation samt montering s.k. taksäkerhet.
2017	Byte av va-stammar i källarplan, nytt låssystem.
2016	Byte dörr- och fönsterpartier plan 0-5 . Renovering lokal gatuplan.
2015	Byte värmeväxlare i undercentral. Mindre fasadarbete. Renovering av spill- och dagvattenledning. Renovering fönster och fönsterparti entréplan. Byte av rökgasfläktar.
2014	Byte dörr- och fönsterpartier plan. 6
2013	Montering snörasskydd och el-slingor i stuprännor.
2011	Byte takplåt mot gården.
2010	Byte värmepump.
2004	Renovering hiss. Renovering samtliga balkonger.
1987	Byte va-stammar och el-stigare.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 475	2 382	2 322	2 243
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 464	- 118	254	159
Soliditet ¹ , %	77	77	77	77
Räntekänslighet	10	11	11	11
Snittränta, %	1.9	2.7	1.98	0.69
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	47	50	52	54
Skuld/kvm totalyta	4 034	4 034	4 034	4 034
Energikostnad / kvm	180	158	168	169
Sparande / kvm	100	210	45	147
Bostadsrätten, kr				
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta	474	453	453	452
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 807	4 807	4 807	4 807

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat avser betydande kostnader för moderniseringar och för det långsiktiga underhållet av fastigheten. Föreningen har en fortsatt låg skuldsättning och en mycket god likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	44 370 689	6 129 420	2 663 930	- 7 727 564	- 117 958	45 318 517
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			417 981	-417 981		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-485 709	485 709		0
Balanseras i ny räkning				- 117 958	117 958	0
Årets resultat					- 464 304	- 464 304
Belopp vid årets utgång	44 370 689	6 129 420	2 596 202	- 7 777 794	- 464 304	44 854 213

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 7 777 794
Årets resultat	- 464 304
Totalt	- 8 242 098

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	417 981
Balanseras i ny räkning	- 8 660 079
Totalt	- 8 242 098

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 475 486	2 382 449
Övriga rörelseintäkter	3	209 985	46 164
Summa rörelseintäkter		2 685 471	2 428 613
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 303 224	-1 761 177
Administration och förvaltning	5	-286 126	-254 188
Avskrivningar		-278 611	-255 233
Summa rörelsekostnader		-2 867 961	-2 270 598
RÖRELSERESULTAT		-182 490	158 015
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48 797	36 391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-330 611	-312 364
Summa finansiella poster		-281 814	-275 973
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-464 304	-117 958
RESULTAT FÖRE SKATT		-464 304	-117 958
ÅRETS RESULTAT		-464 304	-117 958

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	56 170 645	56 378 345
Inventarier, verktyg och installationer	7	351 529	237 602
Summa materiella anläggningstillgångar		56 522 174	56 615 947
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		56 524 974	56 618 747
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		12 580	12 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 880	132 865
Summa kortfristiga fordringar		152 460	145 311
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 742 334	2 259 085
Summa kassa och bank		1 742 334	2 259 085
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 894 794	2 404 396
SUMMA TILLGÅNGAR		58 419 768	59 023 143

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		50 500 109	50 500 109
Fond för yttre underhåll		2 596 202	2 663 930
Summa bundet eget kapital		53 096 311	53 164 039
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 777 794	-7 727 564
Årets resultat		-464 304	-117 958
Summa fritt eget kapital		-8 242 098	-7 845 522
SUMMA EGET KAPITAL		44 854 213	45 318 517
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	6 385 372
Övriga skulder		317 838	317 838
Summa långfristiga skulder		317 838	6 703 210
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	12 770 744	6 385 372
Leverantörsskulder		11 686	76 799
Skatteskulder		11 437	14 120
Övriga skulder		50 898	42 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		402 952	482 210
Summa kortfristiga skulder		13 247 717	7 001 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 419 768	59 023 143

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-182 490	158 015
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödets		
Avskrivningar	278 611	255 233
Summa	96 121	413 248
Erhållen ränta	48 797	36 391
Erlagd ränta	-332 770	-311 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-187 852	138 009
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-7 148	10 096
Förändring av rörelseskulder	-136 911	101 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-331 911	249 416
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets investeringar	-184 837	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-184 837	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amorteringar	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	0
Årets kassaflöde	-516 748	249 416
Likvida medel vid årets början	2 259 084	2 009 667
Likvida medel vid årets slut	1 742 335	2 259 084

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	200 År
Värmepump	10 År
Maskiner och inventarier	5 År

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 202 852	1 202 850
Hysesintäkter bostäder	244 226	233 580
Hysesintäkter lokaler	873 637	778 439
Fastighetsskatt	91 498	104 306
Kabel-TV	55 692	55 692
Övriga hyresintäkter	7 500	7 500
Övriga intäkter	82	82
Totalt nettoomsättning	2 475 486	2 382 449

I månadsavgiften ingår: Värme, vatten, förråd och internet.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Erhållna bidrag	0	46 164
Försäkringsersättningar	206 149	0
Övriga ersättningar och intäkter	3 836	0
Totalt övriga rörelseintäkter	209 985	46 164

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsel	114 193	140 293
Uppvärmning	331 375	269 839
Vatten och avlopp	109 720	90 596
Sophämtning	123 777	203 380
Hiss	12 146	22 936
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	11 862	2 082
Fastighetsskötsel och städ	218 167	149 163
Trädgårdsskötsel	3 408	1 205
TV	85 273	83 220
Fastighetsavgift/fastighetskatt	163 360	161 597
Konsultarvoden	40 852	15 072
Övriga driftkostnader	36 997	43 315
Reparation byggnad	106 885	92 770
Reparation vattenskada	541 363	0
Underhåll byggnad	403 847	485 708
Totalt operativ drift och underhåll	2 303 224	1 761 177

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Styrelsemöten	6 010	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 850	5 850
Arvode ekonomisk förvaltning	80 739	69 590
Arvode teknisk förvaltning	76 922	81 236
Revisionsarvode	21 125	21 125
Tele- och datakommunikation	3 577	0
Försäkringar	80 002	73 518
Övriga administrativa kostnader	16	0
Övriga kostnader	11 885	2 868
Totalt administration och förvaltning	286 126	254 188

Not 6. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	41 540 060	41 540 060
Anskaffningsvärde mark	19 548 265	19 548 265
Utgående anskaffningsvärden	61 088 325	61 088 325
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 709 980	- 4 502 280
Årets avskrivningar	- 207 700	- 207 700
Utgående avskrivningar	-4 917 680	-4 709 980
Utgående redovisat värde	56 170 645	56 378 345
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	46 327 000	46 327 000
Taxeringsvärde mark	93 000 000	93 000 000
	139 327 000	139 327 000

Not 7. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	407 381	407 381
Inköp	184 837	0
Försäljningar/utrangeringar	- 191 421	0
Utgående anskaffningsvärden	400 797	407 381
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 169 778	- 122 245
Försäljningar/utrangeringar	191 421	0
Årets avskrivningar	- 70 911	- 47 533
Utgående avskrivningar	- 49 268	- 169 778
Utgående redovisat värde	351 529	237 603

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2025-12-28	3,04 %	6 385 372	6 385 372
SEB	2025-12-28	0,80 %	6 385 372	6 385 372
Summa skulder till kreditinstitut			12 770 744	12 770 744
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-12 770 744	-6 385 372
			0	6 385 372

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 812 000	20 812 000
Summa:	20 812 000	20 812 000

Styrelsens underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Karin Marklund Sjögren

Björn Eklundh

Tova Nyqvist

Johan Wagman

Johanna Andersson Raeder

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

Toresson Revision AB
Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 11:19

SENT BY OWNER:

Elin Desta • 14.04.2025 14:01

DOCUMENT ID:

HJ_4tO5AKI

ENVELOPE ID:

SJLEFucAyI-HJ_4tO5AKI

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Bergsund nr 40 i Stockholm.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
TOVA NYQVIST tova@scalateatern.se	Signed Authenticated	14.04.2025 14:13 14.04.2025 14:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/04/21) IP: 80.217.105.98
KARIN SJÖGREN MARKLUND karin.sjogrenmarklund@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 14:39 14.04.2025 14:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/06/18) IP: 176.78.147.132
BJÖRN EKLUNDH bjeklundh@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 15:20 14.04.2025 15:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/01/22) IP: 83.185.32.169
Johan Wagman johan.wagman@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 16:48 14.04.2025 16:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/01/18) IP: 80.217.110.156
Johanna Andersson Raeder johanna.ar@telia.com	Signed Authenticated	21.04.2025 07:41 15.04.2025 07:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/12/26) IP: 80.217.106.145
Carina Eva Marie Toresson info@toressonrevision.se	Signed Authenticated	22.04.2025 11:19 22.04.2025 11:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.66.3.44

* 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 Bostadsrättsföreningen Bergsund nr 40 i Stockholm, org.nr 769604-6114.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bergsund nr 40 i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bergsund nr 40 i Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2025 11:20

SENT BY OWNER:

Carina Toresson • 22.04.2025 11:17

DOCUMENT ID:

SyVM1y1rkgx

ENVELOPE ID:

SkX6h00E1el-SyVM1y1rkgx

DOCUMENT NAME:

RB BRF Bergsund nr 40 i Stockholm 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	22.04.2025 11:20 22.04.2025 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.66.3.44

* 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, liksom 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.

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

FÖRENINGSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT

UNDERHÅLLSPLAN Utbyte/repairation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/repairation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattensador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadge-enliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.



- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

