

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF JORDGUBBEN 18

2024

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen JORDGUBBEN 18

Tid: Onsdagen den 21 maj 2025, kl. 18.00

Lokal: Café Blåbär, Fleminggatan 53

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av stämмоordförande.
4. Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängden.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Fråga om arvoden för styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och revisorssuppleant.
16. Val av valberedning.
17. Av styrelsen till stämman hänskjuta frågor samt föreningsmedlem anmält ärende enligt 33 §.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Jordgubben 18
Org nr 769605-0660

Årsredovisning för räkenskapsåret 2024

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen.

Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens fastighet, Jordgubben 18 i Stockholms kommun, förvärvades 2001-04-27. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Polhemsgatan 38. Fastigheten byggdes 1937 och har värdeår 1992.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1747 kvm. I början av räkenskapsåret uppgick 1571 kvm som lägenhetsyta och 176 kvm lokalyta. Antal lägenheter uppgick till 31. Av dessa lägenheter är 30 upplåtna med bostadsrätt och en med hyresrätt. Föreningen hade 2 lokaler varav 1 stod outhyrd till följd av ombyggnation. Under räkenskapsåret har ombyggnationen av 1 lokal slutförts och ombildats till 2 bostadsrätter. I slutet på räkenskapsåret bestod byggnaden av 33 lägenheter om 1679 kvm och 1 lokal om 32 kvm.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Försäkring till fullvärde finns tecknad hos Brandkontoret, i avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring.

Föreningen och styrelsen arbetar löpande med underhåll och genomför åtgärder för att på bästa sätt förvalta fastigheten. En teknisk underhållsplan togs fram under 2014 för att bättre kunna planera och utföra kommande tekniska underhållsåtgärder.

Avseende Fastighetsförvaltning har föreningen avtal med Mickes fönsterputs & städ gällande städning och med Fastighetsägarna Service Stockholm AB avseende fastighetsskötsel.

Föreningen registrerades 1999-11-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2015-11-16.

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till	42
Nyttillkomna under året	4
Avgående under året	2
Medlemsantalet vid årets slut är	44

Tidigare års genomförda åtgärder.

Stambyte	1995
Energideklaration	2009
Fasadrenovering	2011
Målning trapphus	2011
Godkänd OVK samt åtgärder	2013
Fastighetsbesiktning avseende fukt	2013
Teknisk underhållsplan	2014
Omläggning skiffertak	2015
Byte huvudfläkt	2015
Stamspolning	2016
Besiktning Anticimex	2016
Sotning	2016
Hissrenovering	2017
Godkänd OVK samt åtgärder	2017
Ny ekonomisk förvaltare (MBFOnline)	2018
Brandskyddsarbete genomfört	2018
Radonmätning utförd och godkänd	2018
Byte till LED-armatur	2019
Lackering källardörr	2019
Målning fönster	2019
Energideklaration	2019
Fasadrenovering	2020
Renovering kungsbalkong	2020
Stamspolning	2020
Hisservice avbärare	2022
Målning hyresrätt	2022
Underhåll hyresrätt	2023
Stamspolning	2023
Byte kodboxar	2023
Renovering soprum	2023
OVK genomförd men ej godkänd än	2024
Byte av tvättmaskin & torkskåp	2024

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens hyresförluster härstammar från att lokal genomgått ombyggnation till bostadsrätter. Bostadsrätterna är färdiga och har upplåtits under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt

		<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Nettoomsättning	kr	1 498 039	1 226 044	1 215 014	1 298 362
Resultat efter finansiella poster	kr	-682 079	-565 591	-276 115	712
Soliditet	%	76	72	72	72
Likviditet	%	224	124	189	185
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	836	679	679	679
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	852	695		
Skuldsättning per kvm	kr	5 319	6 011	6 011	6 011
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	5 660	7 001	7 001	7 001
Energikostnad per kvm	kr	281	256	246	230
Räntekänslighet (grundavgift)	%	6,8	10,3	10,3	10,3
Räntekänslighet (total avgift)	%	6,6	10,1		
Sparande per kvm	kr	neg	neg	87	190
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	91,41	85,01		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning om Energikostnad per kvm; Kostnader för hushållsel ingår inte i detta nyckeltal (ingår således inte heller i årsavgiften).

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden.

KASSAFLÖDE

Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året till följd av upplåtelse av bostadsrätter.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	26 332 153	6 176 482	323 784	-4 711 102	-565 591
Upplåtelse nya bostadsrätter	1 361 336	2 959 664			
Reservering till yttre fond			238 000	-238 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-223 994	223 994	
Balansering av föregående års resultat				-565 591	565 591
Årets resultat					-682 079
Belopp vid årets utgång	27 693 489	9 136 146	337 790	-5 290 699	-682 079

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-5 290 699
Årets resultat	-682 079
	-5 972 778

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	342 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-108 688
I ny räkning balanseras	-6 206 090
	-5 972 778

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-682 079
Dispositioner	-233 312

Årets resultat efter dispositioner	-915 391
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	571 102
---	---------

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	1 498 039	1 226 044
Summa rörelseintäkter		1 498 039	1 226 044
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-825 539	-798 408
Periodiskt underhåll	5	-108 688	-223 994
Övriga externa kostnader	6	-260 308	-135 687
Arvoden och personalkostnader	7	-150 600	-111 707
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-401 118	-331 172
Summa rörelsekostnader		-1 746 253	-1 600 968
<i>Rörelseresultat</i>		<i>-248 214</i>	<i>-374 924</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15 005	5 761
Räntekostnader		-448 870	-196 428
Summa finansiella poster		-433 865	-190 667
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>-682 079</i>	<i>-565 591</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>-682 079</i>	<i>-565 591</i>

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1,2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	39 584 776	37 853 526
Inventarier, verktyg och installationer	9	60 539	94 411
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>39 645 315</u>	<u>37 947 937</u>
Summa anläggningstillgångar		39 645 315	37 947 937
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	423	410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 314	21 547
Klientmedel i SHB		1 152 965	535 813
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 175 702</u>	<u>557 770</u>
Summa omsättningstillgångar		1 175 702	557 770
Summa tillgångar		40 821 017	38 505 707

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		36 829 635	32 508 635
Fond för yttre underhåll		337 790	323 784
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>37 167 425</u>	<u>32 832 419</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 290 699	-4 711 102
Årets resultat		-682 079	-565 591
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-5 972 778</u>	<u>-5 276 693</u>
Summa eget kapital		31 194 647	27 555 726
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	9 101 260	10 501 260
Leverantörsskulder		49 324	58 160
Skatteskulder		5 310	7 561
Övriga skulder	13	0	56 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		470 476	326 793
Summa kortfristiga skulder		<u>9 626 370</u>	<u>10 949 981</u>
Summa eget kapital och skulder		40 821 017	38 505 707

Kassaflödesanalys

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-248 214	-374 924
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	401 118	331 172
Erhållen ränta	15 005	5 761
Erlagd ränta	-448 870	-196 428
	-280 961	-234 419
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-780	-3 316
Ökning/minskning leverantörsskulder	-8 836	16 273
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	85 225	47 978
	-205 352	-173 484
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 098 496	0
	-2 098 496	0
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 959 664	0
Inbetalda Insatser	1 361 336	0
Amortering av skuld	-1 400 000	0
	2 921 000	0
Årets kassaflöde	617 152	-173 484
Likvida medel vid årets början	535 813	709 297
Likvida medel vid årets slut	1 152 965	535 813

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Inventarier/installationer	5-20 år
Ombyggnation lokal till bostadsrätter	30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat lämna årsavgifterna oförändrade 2025.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder	1 343 606	1 018 080
Hyror lokaler	61 752	189 972
Hyror bostäder	120 288	114 576
Kabel-TV avgifter	25 740	24 180
Övriga hyrestillägg	2 280	2 280
Övriga intäkter	6 247	8 956
Brutto	1 559 913	1 358 044
Avgiftsförlust vakanser bostäder*	-60 769	0
Hysesförluster vakanser lokaler*	0	-132 000
Avgiftsförlust TV	-1 105	0
Summa nettoomsättning	1 498 039	1 226 044

*Förluster till följd av ombyggnation.

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för kabel-tv debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Fastighetsskötsel	90 291	84 603
Reparationer, löpande underhåll	75 295	74 015
Elavgifter	64 950	78 981
Uppvärmning	368 572	329 693
Vatten och avlopp	47 914	38 335
Renhållning	32 021	53 076
Försäkringar	44 339	39 351
Kabel-TV / Internet	28 800	27 406
Övriga fastighetskostnader	9 677	10 539
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	63 680	62 409
Summa driftskostnader	825 539	798 408

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Underhåll hyresrätt	0	52 616
Stamspolning	0	37 636
Byte kodboxar	0	78 516
Renovering soprum	0	55 226
OVK	21 875	0
Byte tvättmaskin	56 688	0
Byte torkskåp	30 125	0
Summa periodiskt underhåll	<u>108 688</u>	<u>223 994</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Kommunikation	1 121	1 096
Revision	54 644	43 266
Ekonomisk och administrativ förvaltning	56 055	53 830
Övriga förvaltningskostnader	7 806	10 495
Konsultarvoden*	135 000	21 270
Medlems- och föreningsavgifter	5 681	5 730
Summa övriga externa kostnader	<u>260 307</u>	<u>135 687</u>

*Kostnader avseende ombyggnation av lokal till bostadsrätter.

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2024-01-01</u> <u>-2024-12-31</u>	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>
Arvode styrelse	114 600	85 000
Sociala kostnader	36 000	26 707
Summa arvoden, personalkostnader	<u>150 600</u>	<u>111 707</u>

Styrelsearvode med tillhörande sociala kostnader har reserverats enligt tidigare stämmobeslut. Inget arvode har tagits ut under räkenskapsåret.

Upplýsingar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 004 738	29 004 738
Inköp/Aktiveringar	2 098 496	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 103 234	29 004 738
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 902 212	-3 604 916
Årets avskrivningar	-367 246	-297 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 269 458	-3 902 212
Utgående planenligt värde	<u>26 833 776</u>	<u>25 102 526</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 751 000	12 751 000
Utgående planenligt värde	12 751 000	12 751 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>39 584 776</u>	<u>37 853 526</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 315 000	30 315 000
Taxeringsvärde mark	49 000 000	49 000 000
	79 315 000	79 315 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	78 000 000	78 000 000
Lokaler	1 315 000	1 315 000
	79 315 000	79 315 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	576 618	576 618
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	576 618	576 618
Ingående ackumulerade avskrivningar	-482 207	-448 331
Årets avskrivningar	-33 872	-33 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-516 079	-482 207
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>60 539</u>	<u>94 411</u>

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Skattekontot	423	410
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>423</u>	<u>410</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,85	3-månaders	700 000
Stadshypotek	3,85	3-månaders	1 555 000
Stadshypotek	3,85	3-månaders	3 670 026
Stadshypotek	3,85	3-månaders	3 176 234
Summa skulder till kreditinstitut			9 101 260
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-9 101 260
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			0
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			9 101 260

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	19 500 000	19 500 000
Summa ställda säkerheter	19 500 000	19 500 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Personalens källskatt	0	29 500
Sociala avgifter	0	26 707
	—	—
Summa övriga kortfristiga skulder	0	56 207

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Gunilla Wård

Michael Nilsson

John Lundkvist

Daniel Bajka

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Martin Nord
Auktoriserad revisor

Deltagare

MICHAEL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-28 06:59:07 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MICHAEL NILSSON

Michael Nilsson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.253.133.59

JOHN LUNDKVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-30 06:36:09 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: John Lundkvist

John Lundkvist

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 45.152.13.103

GUNILLA WÅRD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-04-24 09:02:30 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: GUNILLA WÅRD

Gunilla Wård

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 83.253.134.245

DANIEL BAJKA Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-05 08:49:55 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: DANIEL BAJKA

Daniel Bajka

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.64

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-05 08:52:42 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN NORD

Martin Nord

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 159.253.30.232

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Jordgubben 18

Org.nr 769605-0660

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Jordgubben 18 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 2024-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2023, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-12 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Jordgubben 18 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping, den dag som framgår av digital signering

Martin Nord
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARTIN NORD Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2025-05-05 08:53:47 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARTIN NORD

Martin Nord

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 159.253.30.232