

Brf Sparven 9

Årsredovisning 2024

Brf Sparven 9

Org.nr: 714000-1426

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Sparven 9, organisationsnummer 714000-1426, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Nacka.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960.

Ekonomisk plan registrerades år 1964.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023.

Föreningen förvärvade fastigheten år 1961.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Eftersom föreningens verksamhet i huvudsak består av att tillhandahålla bostäder för sina medlemmar i fastigheten som ägs av föreningen, beskattas den som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-28.

På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Annette Jäger
Ledamot	Rolf Thorsén
Ledamot	Viktoria Wolpher
Suppleant	Fleming Weidenhaijn
Ledamot	Siyana Petrova
Suppleant	Mathilda Lindblom

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Revisor	Joakim Häll
	Kungsbron Borevision AB

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Rösunda 26:9

Föreningens adresser:

Gamla Skolvägen 28

Nybyggnadsår: 1960

Värdeår: 1960

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 kokvrå	12	228.4
2 rok	3	162
3 rok	9	656.8
4 rok	1	129
Summa	25	1 176.2

Totalt antal bostadslägenheter: 25

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen förvaltning
Fastighetsskötsel	Egen förvaltning
Administrativ förvaltning	Delagott
Trappstädning	Smart Trappstädning

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-08-19
Underhållsplanens tidshorisont: 50

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av balkonger	1989-1990
Dränering	2002
Relining stammar	2007
Byte av bergvärmepump	2013
Byte av fönster	2014
Omläggning av tak	2016
Ombyggnad av tvättstuga	2018
OVK	2020
Byte av fönster, bullerskyddsåtgärd	2023
Uppgradering av värmepump och pannteknik	2023
Stambytesrenoveringen har påbörjats. Tre lägenheter är helt färdigställda, och ytterligare tre lägenheter har påbörjats, där badrummen är klara och endast köken återstår	2023
Fortsatt stambyte av lägenheter och allmänna utrymmen är planerat till 2025.	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har säkrat finansiering av fortsatt stambyte under 2025.

Årsavgiften har höjts under året.

- 10% från 1 januari
- 10 % från 1 april
- 27% från 1 juli

Medlemsinformation

29 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 3 överlåtelse skett.
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.
3 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 28

25 bostadsrätter

28 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 172	827	630	628
Årsavgifter, tkr	1 076	737	550	550
Resultat efter finansiella poster, tkr	689	- 1 720	- 286	- 172
Soliditet ¹ , %	4	-5	26	29
Räntekänslighet, %	6	10	7	7
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	50	75	87	87
Energikostnad/kvm totalyta	242	173	124	134
Skuld/kvm totalyta	5 803	6 160	3 201	3 218
Sparande/kvm totalyta	131	-189	29	-36
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta ²	914	627	468	468
Skuldsättning/kvm bostadsrättyta	5 803	6 160	3 201	3 218

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 419 888 kronor.

Av årets amortering har 389 888 kr betalats för att lösa ut ett lån och resterande 30 000 kr till amortering.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 706 977	128 769	-1 496 755	-1 720 499
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-1 720 499	1 720 499
Årets resultat				689 479
Belopp vid årets utgång	2 706 977	128 769	-3 217 254	689 479

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 217 254
Årets resultat	689 479
Totalt	- 2 527 775

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	238 186
Balanseras i ny räkning	- 2 765 961
Totalt	- 2 527 775

Resultaträkning

1 januari – 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning

2

1 172 122

827 077

Övriga rörelseintäkter

986 012

153 763

Summa rörelseintäkter**2 158 134****980 840****RÖRELSEKOSTNADER**

Operativ drift och underhåll

3

-805 450

-1 953 066

Administration och förvaltning

4

-180 572

-360 199

Avskrivningar

-128 053

-134 008

Summa rörelsekostnader**-1 114 075****-2 447 273****RÖRELSERESULTAT****1 044 059****-1 466 433****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

120

62

Räntekostnader och liknande resultatposter

-354 700

-254 128

Summa finansiella poster**-354 580****-254 066****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****689 479****-1 720 499****RESULTAT FÖRE SKATT****689 479****-1 720 499****ÅRETS RESULTAT****689 479****-1 720 499**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	4 641 235	4 767 288
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 000	4 000
Pågående arbeten	7	2 157 409	1 724 283
Summa materiella anläggningstillgångar		6 800 644	6 495 571
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 800 644	6 495 571
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		27	0
Övriga fordringar		64 957	12 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 170	54 927
Summa kortfristiga fordringar		116 154	67 330
Kassa och bank			
Kassa och bank		386 145	1 716 067
Summa kassa och bank		386 145	1 716 067
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		502 299	1 783 397
SUMMA TILLGÅNGAR		7 302 943	8 278 968

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		2 706 977	2 706 977
Fond för yttre underhåll		128 769	128 769
Summa bundet eget kapital		2 835 746	2 835 746
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 217 254	-1 496 755
Årets resultat		689 479	-1 720 499
Summa fritt eget kapital		-2 527 775	-3 217 254
SUMMA EGET KAPITAL		307 971	-381 508
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 000 000	3 055 500
Summa långfristiga skulder		1 000 000	3 055 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 825 500	4 189 888
Leverantörsskulder		0	1 288 501
Skatteskulder		14 213	28 499
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		155 259	98 088
Summa kortfristiga skulder		5 994 972	5 604 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 302 943	8 278 968

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 044 059	-1 466 433
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	128 053	134 008
Summa	1 172 112	-1 332 425
Erhållen ränta	120	62
Erlagd ränta	-354 700	-254 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	817 532	-1 586 491
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-48 824	-10 092
Förändring av rörelseskulder	-1 245 616	1 316 046
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-476 908	-280 537
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Årets investering	-433 126	-1 724 283
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-433 126	-1 724 283
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Årets amortering	-419 888	-20 000
Nytt lån	0	3 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-419 888	3 480 000
Årets kassaflöde	-1 329 922	1 475 180
Likvida medel vid årets början	1 716 067	240 887
Likvida medel vid årets slut	386 146	1 716 067

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Huvudintäkter

Resultat
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%)
Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm
Årsavgifter / kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm
Totala räntebärande skulder / totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt
Totala räntebärande skulder / bostadsrättsyta

Räntekänslighet
Räntebärande skulder / intäkter från avgifter i %

Sparande per kvm
Resultat + avskrivningar + kostnadsförda underhåll + utrangering + kostnader av engångskaraktär / totalyta

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Energikostnad per kvm
Energikostnad / totalyta. Energikostnad = uppvärmning, el, vatten.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Stomme/stomkomplettering	120
Värme, sanitet (VS)	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	60
Ventilation	30
Transport (hiss)	25
Låssystem	10
Tvättstuga	20
Balkonger	40
Förråd	10

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 151 275	814 515
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	20 849	12 564
Totalt nettoomsättning	1 172 122	827 077

I årsavgiften ingår föreningens driftkostnader.

Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	124 184	104 629
Vatten och avlopp	160 278	98 327
Sophämtning	23 197	-16 620
	307 659	186 336
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	0	3 325
Fastighetsstäd	26 935	27 310
Trädgårdsskötsel	0	11 250
	26 935	41 885
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	1 428	0
TV	33 840	32 534
	35 268	32 534
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	42 256	27 954
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	40 750	39 725
Övriga driftkostnader	0	11 207
	83 006	78 887
Reparationer		
Reparationer	346 515	1 606 143
Underhåll		
Underhåll	6 067	7 281
Totalt operativ drift och underhåll	805 450	1 953 066

Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	4 580	4 580
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	44 609	38 482
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	0	9 075
Juridiska arvoden	0	165 625
	0	174 700
Revision		
Revisionsarvode	20 500	4 400
Kommunikation		
Webbsida	2 662	2 985
Tele- och datakommunikation	485	2 527
	3 147	5 512
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	7 576	9 760
Konsultarvode	49 212	13 500
Bankkostnader	4 323	77 890
Övriga kostnader	46 625	31 375
	107 736	132 525
Totalt administration och förvaltning	180 572	360 199

Not 5. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	7 038 293	7 038 293
Utgående anskaffningsvärden	7 038 293	7 038 293
Accumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 2 271 005	- 2 138 997
Årets avskrivningar	- 126 053	- 132 008
Utgående avskrivningar	-2 397 058	-2 271 005
Utgående redovisat värde	4 641 235	4 767 288
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark	8 000 000	8 000 000
	21 000 000	21 000 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Accumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	20 000	20 000
Utgående anskaffningsvärden	20 000	20 000
Accumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 16 000	- 14 000
Årets avskrivningar	- 2 000	- 2 000
Utgående avskrivningar	- 18 000	- 16 000
Utgående redovisat värde	2 000	4 000

Not 7. Pågående arbeten	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 724 283	1 724 283
Inköp	433 126	0
Utgående anskaffningsvärden	2 157 409	1 724 283
Utgående redovisat värde	2 157 409	1 724 283

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2025-03-28	5,31 %	280 000	288 000
SEB			0	389 888
SEB	2025-03-28	3,85 %	2 300 000	2 300 000
SEB	2025-01-28	5,06 %	765 500	767 500
SEB	2025-06-28	4,59 %	500 000	500 000
SEB	2025-08-28	5,20 %	1 980 000	2 000 000
SEB	2028-11-28	3,02 %	1 000 000	1 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 825 500	7 245 388
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-5 825 500	-4 189 888
			1 000 000	3 055 500

Not 9. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	7 249 000	7 249 000
Summa:	7 249 000	7 249 000

Underskrifter

Nacka enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Annette Jäger
Ordförande

Rolf Thorsén
Ledamot

Viktoria Wolpher
Ledamot

Siyana Petrova
Ledamot

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

Kungsbron Borevision AB
Joakim Häll
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2025 21:41

SENT BY OWNER:
Elin Desta • 08.05.2025 09:55

DOCUMENT ID:
H1x5K7k9xex

ENVELOPE ID:
rJ9K7ycexx-H1x5K7k9xex

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf Sparven 9.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Viktoria Anatoljevna Wolpher viktoriawolpher@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 10:16 08.05.2025 10:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/08/30) IP: 188.151.206.88
Annette Elisabeth Jäger alsagen@outlook.com	Signed Authenticated	08.05.2025 10:39 08.05.2025 10:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/09/17) IP: 90.129.207.210
Siyana Petrova petrova.siyana@hotmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 10:52 08.05.2025 10:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/12) IP: 83.227.170.135
ROLF BERTIL THORSÉN roffe.thorsen@gmail.com	Signed Authenticated	08.05.2025 11:44 08.05.2025 11:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/10/05) IP: 94.234.80.32
Joakim Rickard Häll joakim.hall@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	08.05.2025 21:41 08.05.2025 21:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 31.208.184.213

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sparven 9, org.nr. 714000-1426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sparven 9 för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sparven 9 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2025 21:42

SENT BY OWNER:

Elin Desta • 08.05.2025 13:38

DOCUMENT ID:

S1zdaDfcll

ENVELOPE ID:

rJgdpwM5lgl-S1zdaDfcll

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Sparven 9.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Joakim Rickard Häll	 Signed	08.05.2025 21:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22)
joakim.hall@kungsbronborevision.se	Authenticated	08.05.2025 21:30	Low	IP: 31.208.184.213

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

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

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

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

Sparande per kvadratmeter

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

Räntekänslighet

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



Utveckling av årsavgiften

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

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

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

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

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

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

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

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



KASSAFLÖDESANALYS

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

NOTER

– Fördjupad information

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

Redovisningsprinciper

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

K2-föreningar

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

K3-föreningar

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

Exempel

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

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

REVISIONSBERÄTTELSEN

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

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



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

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

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

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

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

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

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

