

Årsredovisning 2024

Brf Wivallius

716425-8159



Välkommen till årsredovisningen för Brf Wivallius

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 21

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Om föreningen och fastigheten

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 21 februari 2024 och nuvarande stadgar registrerades 12 september 2024 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar sedan 1 november 1999 fastigheten kvarteret Kattuntryckeriet 1 i Västermalms församling, Stockholms kommun. Arealen är 7.106 kvm. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om vår fastighet

Fastigheten är belägen vid Wivalliusgatan 11–21 i Marieberg på Kungsholmen. För fastigheten gäller stadsplan fastställd 17 oktober 1961. Byggnaden är uppförd 1961 och består av sex sammanlänkade huskroppar. Ytan fördelar sig enligt följande:

	Yta [kvm]
Bostadsrätter	14.742
Gästlägenhet	27
Äldreboende, 18 lägenheter	1.240
Lägenheternas totala yta	16.009
Hysesrätt, äldreboende, 2 kontor	83
Hysesrätt, 4 kontor + 1 lagerlokal	461
Fastighetens totala yta	16.553

Sju parkeringsplatser på egen tomtmark hyrs ut. Härutöver disponerar föreningen genom servitut två garageplan i kvarteret Fajansfabriken 1, Wivalliusgatan 36 med cirka 110 garageplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Varje medlem måste därtill teckna ett så kallat bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring. Brf Wivallius är medlemmar i intresseorganisationen Fastighetsägarna.

Fastighetens värdeår är 1961.

Förvaltning

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Teknisk förvaltning	Driftia AB
Fastighetsskötsel	Driftia AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Lägenhetsförteckning	Nabo AB
Trädgård och vinterunderhåll	Stockholms Trädgårdstjänst AB
Hissar	Stockholms Hiss-service AB
Garageportar	Una Portar AB

Medlemmar

Föreningen har 166 medlemslägenheter och en gästlägenhet på 27 kvm. Under året har styrelsen handlagt och godkänt 7 lägenhetsöverlåtelse, och 5 andrahandsupplåtelser.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut av förvaltaren inom de gränser som stadgarna föreskriver. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade sedan 2017. För att kompensera för olägenheter i samband med takbygget har medlemmarna dock fått en månads reduktion. På Wivalliusgatan 11-15 har de blivit fakturerade för månadsavgifterna januari till november och medlemmarna på Wivalliusgatan 17-21 blev fakturerade för februari till december, dvs. samtliga betalade endast 11 månadsavgifter under 2024. Under 2025 har styrelsen beslutat att sänka avgifterna med 10% med start 1 juli.

Årsavgifterna är i genomsnitt 638 kronor per kvm bostadsrättsyta och år.

Förtroendevalda & styrelse

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma maj 2024 och efter konstituering haft följande sammansättning:

Ordförande	Ann Börestam (vald till 2025)
Vice ordförande	Jonas Andersson, (vald till 2026)
Sekreterare	Niklas Ruben, (vald till 2026)
Kassör	Pontus Mattsson, (vald till 2025)
Tekniskt ansvarig	Magnus Nilsson (vald till 2026)
Ordinarie ledamot	Staffan Gustavsson, (vald till 2025)
Ordinarie ledamot	Rickard Lindberg, (vald till 2026)
Suppleant	Filip Andersson, (vald till 2025)
Suppleant	Alinda Sinabulya, (vald till 2025)

Föreningens firma har tecknats av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening.

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden. Styrelsen har vid sidan av det ordinarie styrelsearbete arbetat intensivt med takprojektet, vilket pågår för fullt.

Därutöver har ett antal möten med förvaltare, fastighetsskötare, entreprenörer, banker och leverantörer genomförts.

Revisorer

Extern revisor	Carina Hedrum, PBAB Redovisning & Revision AB, (vald för ett år)
Internrevisor	Anders Karlström, (vald för ett år)
Intern revisorsuppleant	Alexander Lalosevic, (vald för ett år)

Arvoden till styrelse och revisorer

Arvode till styrelsen har utgått med 530 000 kronor, utgörande tio prisbasbelopp. Internrevisorns arvode är 14 325 kronor utgörande 25% av ett prisbasbelopp. Samtliga arvoden är exklusive sociala avgifter. Den auktoriserade revisorn debiterar gängse timarvode för sina tjänster.

Valberedning

Sammanställande	Jenny Bäcklund, (nyval ett år)
Övriga ledamot	Birgitta Holmqvist (nyval ett år)
Övriga ledamot	Anna Westrin, (nyval ett år)

Ordinarie föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i Konradbergs aula tisdagen den 21 maj 2024.

Extra föreningsstämma

Den 2 juli 2024 hölls en extra föreningsstämma på begäran av 19 medlemmar. Dessa medlemmar önskade en omprövning av den ordinarie föreningsstämmans beslut att byta ut samtliga lägenhetsdörrar mot nya säkerhetsdörrar. Omröstningen bekräftade den ordinarie stämmans beslut att byta ut samtliga lägenhetsdörrar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen fick den 30 mars 2023, 55 705 770 kr från Savana Invest AB avseende tillträde till taket. Det är förvisso före räkenskapsåret men projektet har stor påverkan även på innevarande och kommande år. Av denna likvid har föreningen amorterat en mycket stor del av sina fastighetslån. Därefter kunde Savana som köpt taket tillträda och påbörja byggnation av lägenheter på taket. Byggnationen är uppdelad i två etapper där Etapp 1 färdigställdes under hösten 2024. Etapp 2 påbörjades under Q2 2024 och beräknas bli färdig i slutet av mars 2025.

Under denna period har även fastighetens ventilationssystem bytts ut och nya hissar installerats, dessa arbeten beräknas vara färdiga i slutet på mars 2025. Föreningen har tagit upp nya lån för att bekosta dessa aktiviteter, vid årsskiftet 2024/2025 låg lånen kring 26 miljoner kronor.

Föreningen har för året beslutat om en månads avgiftsreduktion för att kompensera medlemmarna för buller, olägenheter och extra kostnader hänförliga till takprojektet. Detta skedde avseende avgiften för januari 2024 för medlemmar på Wivalliusgatan 17–21 och resterade delen av fastigheten, Wivalliusgatan 11–15, i december 2024.

Föreningen har aktivt främjat medlemsengagemang genom att starta upp utskott i form av grupper. Fastighetsgruppen, Skyddsrumsggruppen, Trädgårdsgruppen och Hobbyrumsggruppen är exempel på grupper som startats för att hantera särskilda frågor relaterade till fastigheten, med avsikt att öka gemenskapen och dialogen mellan medlemmarna och styrelsen.

Föreningen har efter förhandling ersatt en av lokalhyresgästerna för olägenheter på grund av fukt, buller och ljud. Under vintern upptäcktes att ett avloppsrör i trädgården hade gått sönder när en entreprenör borrade för bergvärme. Föreningen har ställt krav om ersättning från entreprenören. Denna fråga är fortfarande öppen.

Informationsmöten

Ordinarie informationsmöte hölls den 14 november 2024 i Konradbergs aula. Under mötet presenterade styrelsen aktuell information om föreningens angelägenheter. En central punkt på agendan var det pågående takprojektet, där både tidsplanen och de utmaningar som uppstått under processen diskuterades ingående.

Planering inför förestående utbyte av samtliga lägenhetsdörrar i föreningen redovisades även på mötet. Offertförfrågan har skickats ut och det finns fem olika leverantörer som löpande får redovisa sina lösningar. En, eller flera, provinstallationer av lägenhetsdörrar kommer att göras tills föreningen är nöjd med lösning och därefter kommer föreningen att besluta om vald lösning. Planen är att samtliga lägenhetsdörrar i föreningen kommer att bytas ut under 2025, totalt 164 st. Arbetet kommer att påbörjas under våren i port W21 och avslutas under sommaren i W11.

Planerad renovering av trapphusen i övrigt skjuts på tills hösten 2025 efter att takprojektet är färdigt.

Planering för gemensam el har fått ändrade förutsättningar pga. elleverantörernas prissättning som redovisades på mötet. Därmed ligger det projektet på is mot bakgrund av att det inte är ekonomiskt försvarbart för närvarande.

Ekonomi

Ekonomiskt sett uppnådde föreningen ett starkt löpande kassaflöde. Vidare har räntenivåerna gått ner en hel del samtidigt som lånen ökat på grund av investeringar som gjorts. Det informerades att kreditbetyget för Brf Wivallius baserat på årsredovisningen 2023 blev A++ samt att möjligheten att göra stora löpande amorteringar finns. Lånen är kopplade till STIBOR och räntan har minskat snabbt under senaste året.

Övriga uppgifter

Underhållsplanen följs och uppdateras via Planima-verktyget för att underlätta styrelsens övervakning och planering av fastighetsunderhåll. OVK-processen påbörjades i februari och kommer att avslutas efter slutförandet av takprojektet. Dessutom beställdes skyddsrumspanritningar för att ytterligare stärka fastighetens beredskap. PL Utemiljö AB genomförde framgångsrik städning av körgångar under våren och hela garaget under midsommarveckan. Vidare är flera laddboxar uthyrda under året och den rörliga elkostnaden för att ladda bilen i garaget är sänkt.

Gästlägenheten

Föreningen har en gästlägenhet på 27 kvm i W21 för våra medlemmar. Lägenheten har ett välutrustat pentry, badrum och klädkammare. Stort rum med dubbelsäng, bord och stolar samt TV. Lägenheten får för ett fördelaktigt pris bokas av medlemmar i Brf Wivallius för tillresta gäster och betalas genom tillägg på nästa avgiftsavi.

Utförda underhållsarbeten på fastigheten

- Taket är rivet och byggandet av nya lägenheter pågår
- Alla utom två nya hissar är installerade och driftsatta
- Byte av inkommande elserviskabel och serviscentraler klart
- Problem med avloppet är åtgärdat
- Digitalt låssystem är uppdaterat och installerat i garage, bastu, toalett, gym och föreningslokal
- Besiktning av lekplats samt påfyllning av sand genomförd
- Systematiskt brandskyddsarbete sker löpande av Driftia
- Löpande skötsel av trädgård, uteplats, etc.

Underhållsarbeten i garaget

- Årlig städning genomfördes i juni månad.
- Digitalt låssystem är utbytt och WiseHouse installerat i både garageportar och gångdörrar i garageportarna

Garageservitutet förvärvades för 13 Mkr år 2002. Garaget ligger i grannfastigheten som ägs av Brf Fajansparken. Garaget drivs enligt självkostnadsprincipen för våra medlemmar. Garagelånet som belastar vår fastighet är således ingen belastning för föreningen. Samtliga garageplatser är i princip uthyrda. Garage- och uteplatser på egen tomtmark hyrs numera i princip endast ut till medlemmar som bor i Brf Wivallius. Extern uthyrning avvecklas successivt. I första hand hyrs en parkeringsplats ut till varje bostad som efterfrågar parkeringsplats. I mån av plats hyrs maximalt två parkeringsplatser ut till samma bostad. NABO sköter kontraktsskrivning och avisering av garagehyror samt garagets redovisning. Kösystemet har gjorts om för att vara mera tydligt och det finns numera 5 olika köer till olika typer av parkeringsplatser. Arbete med att ta fram tydliga processer och dokumentation för uthyrning och uppsägning av platser, nycklar och fjärrkontroller har gjorts.

Förråd

Till varje lägenhet hör ett källarförråd. Därutöver finns ett antal extra förråd som kan hyras under begränsad tid när särskilda behov av extra förrådsutrymme finns. Uthyrning av extra förråd administreras av Styrelsen och hyran är 1500 kr per kvm och år. Många förråd innehåller rördragningar m.m. som måste vara åtkomliga för föreningen genom extra nyckel.

Gemensamma lokaler

- Pingisrum finns i anslutning till tvättstugan i W17.
- Gym, bastu med relaxavdelning, dusch, handikapp WC finns i W17.
- En föreningslokal för styrelsemöten samt för utlåning till medlemmar för olika aktiviteter inrättades i december 2024 och finns i W11
- Ett hobbyrum för enklare renovering av möbler m.m. finns i W13.
- Gästlägenhet på 27 kvm ligger i W21, 1 tr.

Skyddsrum finns i W17, W19 och W21. Dessa är i stor utsträckning ianspråktaga som förråd men ska vid behov kunna iordningställas inom 48 timmar. I november 2022 bjöd styrelsen in en skyddsrumsspecialist för genomgång av skyddsrummen och hur utrustningen ska monteras. En grupp med intresserade medlemmar ser över hur skyddsrummen kan iordningställas.

Informationsfrågor

Rickard Lindberg är ansvarig för Hemsidan, www.wivallius.se

Under året har det lagts till, och rättats upp, en del information om IT, TV-abonnemang och garageplatser. Styrelsen informerar medlemmarna om aktuella frågor och händelser via mail och på papper till de medlemmar som inte är anmälda till maillistan. Dessutom används de digitala informationstavlorna i entréerna. Medlemmarna kan anmäla sig till en e-postlista via hemsidan för att få information från styrelsen via e-post. Den information som ligger på hemsidan har under året ersatt det som tidigare kallades för Vita Pärmerna. På initiativ av Ea Hamilton i W21 har en Facebookgrupp initierats med Ea som administratör.

Trädgårdsgruppen

Gruppen leds av Lena Östman, W19. Trädgårdsgruppen behöver fler medlemmar, den som är intresserad får gärna höra av sig till Lena. Vårstädning och plantering av blommor arrangeras varje år av trädgårdsgruppen.

Samarbete med våra grannföreningar

Brf Wivallius har ett nära och gott samarbete med Brf Fajansparken, dvs. föreningen i fastigheten där vårt garage ligger. Brf Wivallius samarbetar även med våra grannföreningar Brf Silvieberg och Brf Lysbomben.

Trivselåtgärder

En mycket lyckad och uppskattad Trädgårdsfest hölls den 22 augusti. Vi var många medlemmar som deltog där föreningen bjöd på mat och dryck. Några medlemmar tog också med efterrätt som det bjöds på.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 235 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 237 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	12 842 916	13 462 404	13 599 976	13 688 891
Resultat efter fin. poster	-594 110	475 010	-825 866	717 253
Soliditet (%)	70	75	77	74
Yttre fond	33 500 640	30 500 640	27 625 795	24 625 795
Taxeringsvärde	707 400 000	707 400 000	707 400 000	524 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	638	638	638	638
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	73,3	66,6	69,3	68,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 790	609	4 131	4 728
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 558	530	3 597	4 116
Sparande per kvm totalyta, kr	303	357	288	369
Elkostnad per kvm totalyta, kr	52	78	114	83
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	47	39	31	35
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	21	17	15
Energikostnad per kvm totalyta, kr	130	138	162	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,82	1,76	1,06	0,41
Räntekänslighet (%)	2,80	0,95	6,46	7,42

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Avskrivningar överstiger det negativa resultatet med nästan 5 mkr. Efter upplåtelse av taklägenheter kommer årsavgifterna att öka vilket kommer stärka ekonomin ytterligare i föreningen genom de nya medlemmarna. Föreningens belåning är också låg med tanke på det omfattande renoveringsarbete som har skett. Styrelsen bevakar föreningens ekonomi och kostnadsökningar och anpassar årsavgifterna vid behov.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	169 020 669	-	-	169 020 669
Upplåtelseavgifter	36 241 161	-	-	36 241 161
Fond, yttre underhåll	30 500 640	-	3 000 000	33 500 640
Uppskrivningsfond	25 000 000	-	-	25 000 000
Balanserat resultat	-49 123 885	475 010	-3 000 000	-51 648 875
Årets resultat	475 010	-475 010	-594 110	-594 110
Eget kapital	212 113 595	0	-594 110	211 519 485

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-51 648 875
Årets resultat	-594 110
Totalt	-52 242 985

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	3 000 000
Balanseras i ny räkning	-55 242 985
	-52 242 985

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 842 916	13 462 404
Övriga rörelseintäkter	3	3 400	696 579
Summa rörelseintäkter		12 846 316	14 158 983
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-5 693 132	-6 175 186
Övriga externa kostnader	8	-669 376	-650 641
Personalkostnader	9	-683 755	-652 164
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 728 324	-5 578 467
Summa rörelsekostnader		-12 774 587	-13 056 458
RÖRELSERESULTAT		71 729	1 102 525
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 501	8 227
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-669 339	-635 742
Summa finansiella poster		-665 838	-627 515
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-594 110	475 010
ÅRETS RESULTAT		-594 110	475 010

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	254 423 620	257 298 744
Markanläggningar	12	10 576 269	10 735 245
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	32 623 904	11 867 262
Summa materiella anläggningstillgångar		297 623 792	279 901 250
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		297 623 792	279 901 250
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 685	24 234
Övriga fordringar	15	1 094 671	827 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	672 911	355 763
Summa kortfristiga fordringar		1 778 267	1 207 433
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 500 526	2 499 801
Summa kassa och bank		1 500 526	2 499 801
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 278 793	3 707 233
SUMMA TILLGÅNGAR		300 902 585	283 608 484

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		205 261 830	205 261 830
Uppskrivningsfond		25 000 000	25 000 000
Fond för yttre underhåll		33 500 640	30 500 640
Summa bundet eget kapital		263 762 470	260 762 470
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-51 648 875	-49 123 885
Årets resultat		-594 110	475 010
Summa ansamlad förlust		-52 242 985	-48 648 875
SUMMA EGET KAPITAL		211 519 485	212 113 595
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		147 399	72 399
Summa långfristiga skulder		147 399	72 399
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	26 389 000	8 980 000
Leverantörsskulder		515 849	617 432
Skatteskulder		48 826	48 302
Övriga kortfristiga skulder	18	550 608	540 730
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	61 731 418	61 236 026
Summa kortfristiga skulder		89 235 701	71 422 490
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		300 902 585	283 608 484

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	71 729	1 102 525
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 728 324	5 578 467
	5 800 053	6 680 992
Erhållen ränta	3 501	8 227
Erlagd ränta	-657 583	-869 617
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 145 970	5 819 602
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-238 388	21 870
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	392 355	-653 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 299 937	5 188 034
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-23 450 866	-8 914 470
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 450 866	-8 914 470
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	0	56 261 462
Upptagna lån	17 580 000	17 500 000
Amortering av lån	-171 000	-69 420 000
Depositioner	75 000	-125 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	17 484 000	4 216 462
ÅRETS KASSAFLÖDE	-666 928	490 026
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 230 678	2 740 652
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 563 750	3 230 678

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Wivallius har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna

bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel. Detta innebär att posterna under övriga fordringar som avser klientmedel ingår i likvidamedel i kassaflödesanalysen.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	9 405 328	9 399 488
Övriga intäkter	10 007	650
Hysesintäkter, lokaler	3 140 957	2 952 207
Hysesintäkter, p-platser	1 003 563	990 938
Kabel-TV/Bredband	6 625	0
Intäktsreduktion	-848 468	-31 776
El	59 197	63 089
Bastuavgifter	1 500	24 300
Övernattnings-/gästlägenhet	55 500	59 750
Andrahandsuthyrning	8 707	3 758
Summa	12 842 916	13 462 404

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	1 200	6 389
Elprisstöd	0	342 339
Lösen lokalkontrakt	0	304 254
Ersättn.fr.försäkr.bolag	2 200	43 597
Summa	3 400	696 579

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	361 115	378 661
Städning	330 148	317 840
Besiktning och service	341 199	477 471
Trädgårdsarbete	346 886	349 821
Snöskottning	11 594	73 589
Övrigt	117 484	91 445
Summa	1 508 426	1 688 828

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	74 832	192 918
Bostäder	2 969	74 429
Bostäder VVS	15 571	91 277
Lokaler	17 681	0
Tvättstuga	98 271	112 839
Trapphus/port/entr	2 413	0
Källarutrymmen	2 444	69 993
Soprum/miljöanläggning	5 547	20 378
Dörrar och lås/porttele	176 881	41 783
Övriga gemensamma utrymmen	125	24 600
VA	211 886	13 986
Värme	665	304
Ventilation	18 661	160 686
El	39 553	5 188
Hissar	156 216	130 137
Tak	4 501	0
Fönster	3 263	0
Balkonger	14 329	0
Garage och p-platser	11 885	106 869
Försäkringsärende/vattenskada	135 694	50 000
Summa	993 385	1 095 388

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	876 147	1 324 752
Uppvärmning	788 201	661 923
Vatten	436 787	349 452
Sophämtning	170 045	210 388
Summa	2 271 180	2 546 515

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	236 924	213 275
Självrisker	57 300	52 500
Kabel-TV	66 818	62 395
Bredband	103 550	68 320
Fastighetsskatt	455 550	447 965
Summa	920 142	844 455

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	12 551	9 552
Övriga förvaltningskostnader	177 842	136 049
Juridiska kostnader	225 525	271 886
Revisionsarvoden	72 301	63 029
Ekonomisk förvaltning	166 256	170 125
Konsultkostnader	14 901	0
Summa	669 376	650 641

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	530 025	498 750
Sociala avgifter	152 798	152 476
Övriga personalkostnader	932	938
Summa	683 755	652 164

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	675 202	636 246
Övriga räntekostnader	-5 863	-504
Summa	669 339	635 742

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	322 394 671	322 394 671
Årets inköp	2 694 223	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	325 088 894	322 394 671
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-65 095 927	-59 676 436
Årets avskrivning	-5 569 348	-5 419 491
Utgående ackumulerad avskrivning	-70 665 275	-65 095 927
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	254 423 620	257 298 744
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>46 576 058</i>	<i>46 576 058</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	227 200 000	227 200 000
Taxeringsvärde mark	480 200 000	480 200 000
Summa	707 400 000	707 400 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2024	2023
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 019 530	14 019 530
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 019 530	14 019 530
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 284 285	-3 125 309
Årets avskrivning	-158 976	-158 976
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 443 261	-3 284 285
Utgående restvärde enligt plan	10 576 269	10 735 245

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	57 894	57 894
Utgående anskaffningsvärde	57 894	57 894
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-57 894	-57 894
Utgående avskrivning	-57 894	-57 894
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

Projekt	2024-12-31	2023-12-31
Takprojekt	4 934 691	3 910 698
El Service		1 966 787
Hiss	18 327 290	4 694 908
VVS & Styrssystem	8 086 051	1 159 999
Omläggning tak	1 275 873	
Totalt	32 623 905	11 867 262

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	31 447	96 625
Övriga fordringar	0	-66
Nabo Klientmedelskonto	1 059 824	722 751
Nabo Räntekonto	3 399	8 126
Summa	1 094 671	827 436

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	311 940	36 509
Fastighetsskötsel	1	1
Städning	-0	-0
Försäkringspremier	268 641	236 924
Kabel-TV	16 990	16 626
Vatten	0	2
Bredband	24 591	17 421
Förvaltning	50 749	48 281
Summa	672 911	355 763

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2024-10-28	4,48 %		3 980 000
SEB	2024-12-28	4,50 %		5 000 000
SEB	2025-03-28	2,94%	2 955 000	
SEB	2025-06-28	2,89 %	9 900 000	
SEB	2025-06-28	2,89 %	6 534 000	
SEB	2025-10-28	2,91 %	4 000 000	
SEB	2025-12-28	2,95 %	3 000 000	
Summa			26 389 000	8 980 000
Varav kortfristig del			26 389 000	8 980 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 454 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld till Atelje 95	522 262	522 262
Momsskuld	16 871	8799
Avräkning ekonomisk förvaltning	11 456	9 786
Övriga korta skulder	19	-117
Totalt	550 608	540 730

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	234 833	284 613
El	138 843	14 431
Uppvärmning	71 196	70 176
Vatten	109 510	87 740
Löner	306 250	306 250
Sociala avgifter	90 000	90 000
Utgiftsräntor	27 671	15 915
Förutbetalda avgifter/hyror	1 213 742	828 528
Förutbetalda intäkter tak	59 399 006	59 538 372
Omsättningsnyckel moms 2017-2018 2	140 366	0
Summa	61 731 418	61 236 026

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	105 400 000	105 400 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Ann Börestam
Ordförande

Axel Staffan Gustafsson
Styrelseledamot

Jonas Andersson
Styrelseledamot

Magnus Nilsson
Styrelseledamot

Niklas Ruben
Styrelseledamot

Pontus Mattsson
Styrelseledamot

Rickard Lindberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Medlem i FAR
Carina Maria Elisabet Hedrum
Godkänd revisor

Anders Jonas Karlström
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 11:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 25.04.2025 08:26

DOCUMENT ID:

H178Zssdyeg

ENVELOPE ID:

HyxLZosOkgl-H178Zssdyeg

DOCUMENT NAME:

Brf Wivallius, 716425-8159 - Årsredovisning 2024.pdf
23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS RUBEN niklas.ruben@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 08:36 25.04.2025 08:32	eID Low	Swedish BankID IP: 145.40.17.136
2. Axel Staffan Gustafsson staffan.wivallius11@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 09:21 25.04.2025 09:20	eID Low	Swedish BankID IP: 145.40.17.181
3. Jonas Andersson jonaswivallius@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2025 14:27 25.04.2025 08:51	eID Low	Swedish BankID IP: 193.181.34.194
4. PONTUS FREDRIK MATTSSON pontus.f.mattsson@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 16:02 25.04.2025 11:08	eID Low	Swedish BankID IP: 192.121.216.45
5. ANN LYDIA INGRID BÖRESTAM ann.borestam@gmail.com	Signed Authenticated	27.04.2025 21:09 27.04.2025 20:41	eID Low	Swedish BankID IP: 145.40.17.171
6. PÄHR MAGNUS ARVID NILSSON wivallius.magnus@magic1.se	Signed Authenticated	28.04.2025 10:37 28.04.2025 10:35	eID Low	Swedish BankID IP: 145.40.19.212
7. HANS RICKARD LINDBERG rickard.lindberg@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 10:59 28.04.2025 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.91.214
8. Carina Maria Elisabet Hedrum carina@pbab.se	Signed Authenticated	28.04.2025 11:19 28.04.2025 11:18	eID Low	Swedish BankID IP: 212.16.187.166
9. ANDERS KARLSTRÖM sww032@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 11:46 28.04.2025 11:45	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.249.246

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

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 Wivallius
Org.nr 716425-8159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Wivallius för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Godkände revisorns ansvar* samt *Lekmannarevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Godkände revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 våra 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, förfälskning, 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 vi identifierat.

Lekmannarevisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Wivallius för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sköndal

den dag som framgår av våra digitala signaturer

Carina Hedrum

Godkänd revisor, Medlem i FAR

Anders Karlström

Lekmannarevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 11:42

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 25.04.2025 08:26

DOCUMENT ID:

H1bIZsi_kge

ENVELOPE ID:

B18Wos_yeg-H1bIZsi_kge

DOCUMENT NAME:

48822412_Revisionsberättelse.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Maria Elisabet Hedrum carina@pbab.se	 Signed Authenticated	28.04.2025 11:18 28.04.2025 11:17	eID Low	Swedish BankID IP: 212.16.187.166
2. ANDERS KARLSTRÖM sww032@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2025 11:42 28.04.2025 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.249.246

* 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