

Bostadsrättsföreningen

Bågen nr 223 i Stockholm

medlem i HSB Stockholm

Årsredovisning 2024



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bågen nr 223 i Stockholm, medlem HSB Stockholm

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. 8
Flerårsöversikt	s. 9
Upplysning vid förlust	s. 10
Förändringar i eget kapital	s. 10
Resultatdisposition	s. 10
Resultaträkning	s. 11
Balansräkning	s. 12
Kassaflödesanalys	s. 14
Noter	s. 15
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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun. Föreningen skall vara medlem i en HSB-förening, HSB Stockholm. Föreningens verksamhet skall bedrivas i samverkan med HSB. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-03-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheter och lägenhetsfördelning

Föreningen äger och förvaltar två byggnader på fastigheterna Fatburen Nedre 1 och Fatbursbågen 1 i Maria Magdalena församling i Stockholms kommun. Byggnaderna uppfördes under åren 1990-1991.

Marken ägs av Stockholm Stad och innehas av föreningen med tomträtt. Tomträttsavtalen löper med en första tidsperiod på 60 år räknat från år 1989 respektive år 1990, därefter tidsperioder om vardera fyrtio år. Avgälden regleras var tionde år.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam genom Arthur J Gallagher Proinova, i försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare. Observera att detta inte ersätter hemförsäkring.

Byggnadsår och ytor

De två byggnaderna har en sammanlagd uthyrningsbar yta på 27 400 m².

- 283 bostadsrättslägenheter, 22 611 m².

Lägenhetsfördelning enligt den ekonomiska planen.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
41	57	101	76	8

- 26 större hyreslokaler, 4 523 m².

- 36 lagerlokaler/förråd i källarplanen, 266 m².

Styrelsens sammansättning från och med ordinarie årsstämma den 23 maj 2024

Lars Nordström	Ordförande	
Annelie Emneby, HSB (*)	Styrelseledamot	
Bernt Höggvist	Styrelseledamot	
Johan Eckerström	Styrelseledamot	
Maria Tisell	Styrelseledamot	
Martin Claesson	Styrelseledamot	
Nils-Ove Äng	Styrelseledamot	Avgått
Sagar Desai	Styrelseledamot	
Unn Malm	Styrelseledamot	

Annelie Emneby, HSB, medlem from 2025-02-01

Nils-Ove Äng, avgick från styrelsen i januari 2025.

Magnus Saxenbrink, Riksbyggen ekonomisk förening (teknisk förvaltare), adjungerad.

HSB ombud

Under året har Bernt Höggvist varit ombud till HSB Stockholm distrikt 4.

Valberedning

Mats Olsson

Mia Valtee

Lennart Sjöberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av Lars Nordström, Unn Malm, Bernt Höggvist och Martin Carlsson.

Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Borevision

Christoffer Mattsson Internrevisor

Wojtek Chudoba Internrevisor suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer idag en 20-årig investerings- och underhållsplan som upprättades 2019. Underhållsplanen uppdaterades i september 2024 och sträcker sig nu fram till 2044. Det genomsnittliga årliga investeringsbehovet enligt planen är 276 kr per kvadratmeter total yta.

Föreningen håller på, med hjälp av Riksbyggen, att upprätta en 50-årig underhållsplan som beräknas vara klar i slutet av juni 2025

Utförda historiska underhåll

- 2006** ● Moderniserades värme- och ventilationssystem.
- 2007** ● Ny kylmaskin för lokalerna installerade.
- 2008** ● Säkerhetsprojektet, nytt entrésystem med taggar.
- 2011** ● Ombyggnad och moderniseringen av hissarna.
- 2014** ● Rengöring av fasaderna på Bågenhuset.
- 2015** ● Impregnering av balkongerna.
- 2016** ● Åtgärder i ventilationssystemet OVK i Bågenhuset.
- 2017** ● Åtgärder i ventilationssystemet OVK i Tempelhusen.
Installation av närvarostyrd belysning och led lampor i allmänna utrymmen.
- 2018** ● Omläggning av markplattor runt Bågenhuset.
- 2019** ● Utbyte av FIX ventilationsaggregat i Tempelhuset
- 2021** ● Utbyte av FTX ventilationsaggregat i Bågenhuset, 2021-2022
Utbyte av undercentral i Tempelhuset.
- 2022** ● Renovering av blindfönster på södra sidan av Bågenhuset
Utbyte av termostater och injustering av värmesystemet i Tempelhuset.
- 2023** ● Utbyte av undercentral i Bågenhuset
Installation av nytt övergripande styrsystem för värme och ventilation
Målning av taken på Bågen och Tempelhuset.
Renovering av blindfönster på södra sidan av Bågenhuset
- 2024** ● Rengöring av fasaden på Bågenhuset
Renovering och ombyggnad av den stora kontorslokalen i Tempelhuset i samband med byte av lokalhyresgäst.
Renovering av blindfönster på norra sidan av Bågenhuset och hela Tempelhuset.
Installation av solceller på båda fastigheternas tak
- 2024-2025** ● Trapphus, byte till led lampor.
Utbyte av termostater och injustering av värmesystemet i Bågenhuset

Planerade underhåll

- 2025** ● Rengöring av fasaden på Tempelhuset
Trapphus, målning av källargolv

- 2025-2026** ● Fasader, lagning av sprickor i betongen
Fasader, byte av mjukfogar mellan betong element.
Lås och passagesystem, utbyte och uppdatering

Avtal med leverantörer

Administrativ förvaltning	Simpleko AB
Driftövervakning VVS	Energiprojekt Stockholm AB
El	Ellevio AB, Fortum Markets AB
Fastighetsjour	Jourmontör
Fastighetsskötsel	Riksbyggen ekonomisk förening
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Hissar	Stockholm Hiss & Elteknik AB
Teknisk förvaltning	Riksbyggen ekonomisk förening
Trappstädning	Tarjas städ

Övrig verksamhetsinformation

Medlemskap i två samfälligheter

Föreningen är medlem i två samfälligheter som bildades i samband med att detaljplanen för Södrastationsområdet fastställdes:

Södra Stationsgaragens samfällighetsförening (SSGS) som har nio garage med totalt 756 garageplatser.

Föreningens andel är 13,16 %.

Sopsug inom Södra station samfällighetsförening, som betjänar ca 3 750 lägenheter.

Medlemskap i två gemensamhetsanläggningar

Enligt avtal med Brf Söder Torn om gemensamhetsanläggning ska Brf Bågen betala 10 procent av kostnaden för skötsel av marken som Brf Söder Torn nyttjar för in- och utfart till sitt garage.

Mellan Brf Bågen och Brf Kuberna finns ett avtal gällande skötsel av de gemensamma markytorna på Bågenhusets baksida.

Energiåtgärder

Ett antal åtgärder har genomförts de senaste åren som minskar föreningens energiförbrukning.

Byte av uttjanta ventilationsaggregat till mer energieffektiva i båda fastigheterna.

Byte av fjärrvärmecentral i båda fastigheterna och nya värmepumpar i Tempelhuset.

Utbyte av termostater och injustering av värmesystemet i båda byggnaderna.

Löpande utbyte av belysning till LED och med strategisk närvarostyrning.

Installation av värmesensorer i en tredjedel av föreningens lägenheter för större möjlighet till styrning av värmeförbrukningen och inomhustemperaturen.

installation av solenergianläggning.

Internet

Föreningen har ett eget datanät med en kapacitet på 4 Gbps med en option på en utökning till 6 Gbps.

Föreningens internetgrupp sköter driften av datanätet. I slutet av verksamhetsåret var 268 lägenheter och 13 lokalhyresgäster anslutna till nätet.

Gemensamma lokaler

Föreningens gemensamma lokaler, bastu, pingisrum, festlokal, snickarrum och två gästlägenheter, är uppskattade inslag i vårt boende. Uthyrningen av lokalerna genererar även intäkter till föreningen, se not 2. Bokning av lokalerna kan medlemmarna göra via ett digitalt bokningssystem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 4%. Årsavgift beslutas utifrån styrelsens målsättning att föreningens årliga sparande på lång sikt skall vara i nivå med den årliga kostnaden i föreningens investerings- och underhållsplan.

Sparande

Föreningens sparande under verksamhetsåret uppgick till 305 kr/kvm, se flerårsöversikten i årsredovisningen, vilket är mer än den årliga genomsnittliga kostnaden i underhållsplanen, 276 kr/kvm, se stycket teknisk status i förvaltningsberättelsen.

Skuldsättning

Föreningen har under räkenskapsåret ökat upplåningen med 8 miljoner kr för att kunna finansiera de höga kostnaderna för planerat underhåll, 16 106 tkr och för investeringen i solceller, 3 047 tkr, se not 17.

Tomträttsavgäld

Under verksamhetsåret har de med Stockholms kommun 2019 avtalade höjningarna av tomträttsavgälderna för de båda fastigheterna slagit igenom fullt ut. Årets avgäldsnivå kommer att löpa fram till 2029.

Resultat efter finansiella poster

Föreningens nettointäkter ökade med 1 993 tkr under verksamhetsåret jämfört med föregående år främst genom höjningen av årsavgiften och indexuppräknningen av lokalhyrorna, se not 2. Investeringsstillägget på lokalhyran för den ombyggda lokalen i Tempelhuset bidrog också till intäktsökningen. På den negativa sidan hittar vi den årliga återbäringen från SSGS (garagesamfälligheten) som fortsätter att minska. Bland övriga rörelseintäkter, se not 3, har försäkringsersättningar gällande främst vattenskador vägt upp förra årets elstöd.

Kostnaderna har ökat kraftigt under verksamhetsåret jämfört med föregående år, se resultaträkningen i årsredovisningen. Den stora ökningen beror främst på högre kostnader för planerat underhåll, 16 106 tkr jämfört med 4 757 tkr föregående år, en ökning med 11 349 tkr, se not 6 i årsredovisningen.

Årets negativa resultat på minus – 11 417 tkr förklaras nästan helt med de höga kostnaderna för planerat underhåll. De ökade intäkterna har kompenserat för de höjda räntekostnaderna och driftskostnaderna exklusive planerat underhåll.

Kontors och affärslokaler

Lokalerna och förråden genererade tillsammans 42,7 % av föreningens nettoomsättning under 2024.

Under året har föreningen fått tre nya lokalhyresgäster. En lokal på VG 21 var vakant vid årets slut.

Övriga uppgifter

Solceller

Kostnaden för installationen, 3 047 tkr, av solcellsanläggningen har redovisats som en investering och skall aktiveras under 10 år, se balansräkningen. Anläggningen har en planerad kapacitet på 215 mWh solet per år. Produktionen kom igång under den andra halvan av verksamhetsåret varför producerad el begränsades till 42,6 mWh.

Energikostnader

Föreningens elförbrukning fortsätter att minska genom de åtgärder som har genomförts under de senaste åren. Den totala förbrukningen under 2024 var 676,7 MWh vilket kan jämföras med förbrukningen 2020 som låg på 1 017,3 MWh, en minskning med 33,5 %. När det gäller den normalårskorrigerade värmeförbrukningen var den under verksamhetsåret 720,3 MWh i Tempelhuset vilket var en minskning med 13,1 % jämfört med föregående år. Den normalårskorrigerade värmeförbrukningen i Bågenhuset, 2 132,3 MWh, var ungefär på samma nivå som föregående år men styrelsen förväntar sig en förbättring under 2025 som en effekt av bland annat den pågående injusteringen.

Planerat underhåll

Rengöring av fasaden på Bågenhuset.

Renovering och ombyggnad av stora kontorslokalen på FB11 i Tempelhuset i samband med byte av lokalhyresgäst.

Renovering av blindfönster på norra sidan av Bågenhuset och hela Tempelhuset.

Installation av solpaneler på båda fastigheternas tak.

Trapphus, byte till LED- lampor genom ombyggnad av befintliga armaturer.

Utbyte av termostater och injustering av värmesystemet i Bågenhuset.

Stadgar

Föreningens nya stadgar registrerades av Bolagsverket 2024-08-13 efter att ha blivit godkända av medlemmarna på de ordinarie föreningsstämmorna 2023 och 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 405 st. Tillkommande medlemmar under året var 30 och avgående medlemmar under året var 28. Vid räkenskapsårets slut fanns det 407 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelser.

Enligt bostadsrättslagen krävs styrelsens tillstånd för andrahandsupplåtelse. Det är i föreningens intresse att så många bostadsrättshavare som möjligt också bor i sina lägenheter. För att täcka föreningens kostnader vid andrahandsupplåtelser debiterar föreningen en avgift på 10% av prisbasbeloppet per år vilket är i linje med föreningens stadgar.

Brf Bågen fortsätter att vara en aktiv och engagerad förening där medlemmarnas delaktighet och information är centrala. Föreningens webbplats (www.fatburen.org) är den primära källan till nyheter och uppdateringar. Efter anmälan kan medlemmar få löpande information via e-post eller sms. Vid årets slut hade nyhetsbrevet ökat antalet prenumeranter från förra året, vilket visar på en stabil intressnivå bland medlemmarna.

Redaktionsrådet, som ansvarar för föreningens interna kommunikation, består av webbplatsens redaktör, en representant från lokalgruppen, samt två personer ur styrelsen.

Vi strävar efter att ha trappombud i alla våra portar för att underlätta kommunikationen mellan styrelsen och medlemmarna. Vid slutet av året hade vi trappombud i majoriteten av uppgångarna.

Medlemsaktiviteter och grannsamverkan

Under våren hölls två medlemsmöten. Vid det första gästtalade föreningens förvaltare om vem som gör vad i en bostadsrättsförening. Vidare informerades om vilka skyldigheter respektive rättigheter man har som medlem. Vid det andra informerade representanter för Atrium Ljungberg om vad som händer och kommer att hända med och i Söderhallarna.

Sensommaren bjöd på en fest där medlemmar kunde engagera sig i aktiviteter som tipspromenad och boule. För barn bjöds tillgång till en hoppborg. Kvällen avslutades med musik från ett liveband, där sångerskan även är medlem i föreningen.

I början av hösten hölls den traditionella loppmarknaden, som mottogs väl. I adventstid ordnade vi ett glöggmingel i festlokalen, vilket gav medlemmarna en möjlighet att samlas och börja julfirandet tillsammans.

Under året anordnades två samordningsmöten mellan trappombuden och styrelsen för att förbättra samarbetet inom föreningen. De flesta trappombuden organiserade även egna sociala aktiviteter i respektive uppgång.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	34 040 354	32 048 303	31 009 905	29 023 505
Resultat efter fin. poster	-11 348 407	-435 440	-5 218 757	274 466
Soliditet (%)	59	61	62	62
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	785	755	733	733
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	52,4	52,4	53,2	54,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 790	5 436	5 436	5 569
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 778	4 486	4 486	4 595
Sparande per kvm totalyta, kr	305	289	282	329
Energikostnad per kvm totalyta, kr	196	187	174	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,23	2,9	1,4	0,7
Räntekänslighet (%)	7,30	7,20	7,4	7,6

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

Verksamhetsårets negativa resultat förklaras främst med cirka 9 miljoner kr i högre kostnader för planerat underhåll jämfört med den genomsnittliga årliga kostnaden för underhåll i föreningens investerings- och underhållsplan, 16 miljoner kr vs 7 miljoner kr. Nyckeltalet sparande har ökat till 305 kr per kvm vilket är tillräckligt för att finansiera föreningens framtida underhåll enligt plan.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	90 371 399	-	-	90 371 399
Upplåtelseavgifter	46 551 617	-	-	46 551 617
Fond, yttre underhåll	34 100 317	-	2 142 909	36 243 226
Balanserat resultat	42 685 314	-435 440	-2 142 909	40 106 966
Årets resultat	-435 440	435 440	-11 348 407	-11 348 407
Eget kapital	213 273 208	0	-11 348 407	201 924 800

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	40 106 966
Årets resultat	-11 348 407
Totalt	28 758 558

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Att från yttre fond i anspråk ta	-36 243 226
Balanseras i ny räkning	65 001 784
	28 758 558

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	34 040 354	32 048 303
Övriga rörelseintäkter	3	482 666	510 613
Summa rörelseintäkter		34 523 021	32 558 917
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-36 589 012	-24 557 496
Övriga externa kostnader	9	-1 098 474	-915 537
Personalkostnader	10	-510 900	-457 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 585 948	-3 586 269
Summa rörelsekostnader		-41 784 334	-29 516 992
RÖRELSERESULTAT		-7 261 314	3 041 925
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		53 107	41 360
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-4 140 201	-3 518 724
Summa finansiella poster		-4 087 094	-3 477 364
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-11 348 407	-435 440
ÅRETS RESULTAT		-11 348 407	-435 440

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	12	335 369 767	335 908 730
Summa materiella anläggningstillgångar		335 369 767	335 908 730
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		335 370 267	335 909 230
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		467 229	1 077 232
Övriga fordringar	15	145 699	6 306
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	2 783 374	2 654 257
Summa kortfristiga fordringar		3 396 302	3 737 795
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 564 766	9 475 692
Summa kassa och bank		4 564 766	9 475 692
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 961 068	13 213 487
SUMMA TILLGÅNGAR		343 331 335	349 122 717

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		136 923 016	136 923 016
Fond för yttre underhåll		36 243 226	34 100 317
Summa bundet eget kapital		173 166 242	171 023 333
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		40 106 966	42 685 314
Årets resultat		-11 348 407	-435 440
Summa fritt eget kapital		28 758 558	42 249 875
SUMMA EGET KAPITAL		201 924 800	213 273 208
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	24 000 000	58 412 500
Övriga långfristiga skulder		1 069 627	948 651
Summa långfristiga skulder		25 069 627	59 361 151
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		106 912 500	64 500 000
Leverantörsskulder		3 093 852	4 954 902
Skatteskulder		153 541	407 963
Övriga kortfristiga skulder		234 798	427 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	5 942 217	6 198 459
Summa kortfristiga skulder		116 336 908	76 488 358
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		343 331 335	349 122 717

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 261 314	3 041 925
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 585 948	3 586 269
	-3 675 366	6 628 194
Erhållen ränta	53 107	41 360
Erlagd ränta	-4 399 850	-2 999 294
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-8 022 108	3 670 259
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	341 493	-1 821 628
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-2 304 301	1 514 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 984 917	3 363 104
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 046 985	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 046 985	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 000 000	0
Depositioner	120 976	4 883
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	8 120 976	4 883
ÅRETS KASSAFLÖDE	-4 910 926	3 367 987
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 475 692	6 107 705
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 564 766	9 475 692

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bågen nr 223 i Stockholm, medlem HSB Stockholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag 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 vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Om- och tillbyggnad	30 år
Installationer	10 år

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.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	17 757 452	17 070 417
Hysesintäkter, lokaler	14 546 664	13 635 214
Debiterade avgifter	311 125	311 050
Övriga intäkter	1 167 045	820 650
Intäkter från gemensamma lokaler	195 515	166 220
Avgift andrahandsupplåtelse	62 553	44 752
Summa	34 040 354	32 048 303

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerings	39 989	35 500
Vidarefakturerings moms	27 580	54 687
Övriga rörelseintäkter	27 472	2
Depositioner	68 333	0
Försäkringsersättning	319 292	0
Elstöd	0	420 425
Summa	482 666	510 613

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel / städning	830 354	643 797
Teknisk förvaltning	976 973	710 151
Besiktning och service	342 176	469 940
Yttre skötsel / snöröjning	840 588	904 057
Summa	2 990 092	2 727 945

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	1 870 428	2 358 360
Summa	1 870 428	2 358 360

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	16 105 920	4 757 091
Summa	16 105 920	4 757 091

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	1 131 546	1 413 002
Uppvärmning	3 095 356	2 849 925
Vatten	1 130 362	851 982
Sophämtning	462 136	366 674
Summa	5 819 401	5 481 582

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	579 986	486 319
Självrisker	138 400	0
Tomträttsavgälder	6 847 000	6 529 000
Kabel-TV	272 496	263 512
Fastighetsskatt	1 965 290	1 953 687
Summa	9 803 172	9 232 518

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Administration, kontor och övrigt	165 647	186 953
Övriga externa tjänster / kostnader	327 923	429 722
Konstaterade förluster på hyresfordringar	283 097	0
Revisionsarvoden	80 347	63 217
Ekonomisk förvaltning	241 460	235 645
Summa	1 098 474	915 537

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	401 098	367 500
Sociala avgifter	109 802	90 190
Summa	510 900	457 690

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Övriga räntekostnader	36 219	6 738
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	4 103 982	3 511 986
Summa	4 140 201	3 518 724

NOT 12, BYGGNADER OCH TOMTRÄTT	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	403 224 798	403 224 798
Årets inköp	3 046 985	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	406 271 783	403 224 798
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-67 316 068	-63 729 799
Årets avskrivning	-3 585 948	-3 586 269
Utgående ackumulerad avskrivning	-70 902 016	-67 316 068
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	335 369 767	335 908 730
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	498 400 000	498 400 000
Taxeringsvärde mark	812 000 000	812 000 000
Summa	1 310 400 000	1 310 400 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Utgående anskaffningsvärde	0	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	145 699	59
Övriga fordringar	0	6 247
Summa	145 699	6 306

**NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	330 150	277 362
Försäkringspremier	650 775	577 968
Kabel-TV	28 519	28 500
Tomträtt	1 711 750	1 711 750
Förvaltning	62 180	58 677
Summa	2 783 374	2 654 257

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea	2025-10-16	3,39 %	23 000 000	20 000 000
Nordea	2025-10-15	4,57 %	19 925 000	19 925 000
Nordea	2025-04-22	3,40 %	16 000 000	11 000 000
Nordea	2025-09-17	4,07 %	19 050 000	19 050 000
Nordea	2025-03-20	2,96 %	9 500 000	9 500 000
Nordea	2025-09-17	3,74 %	19 437 500	19 437 500
Nordea	2026-09-16	2,59 %	24 000 000	24 000 000
Summa			130 912 500	122 912 500
Varav kortfristig del			106 912 500	64 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 130 912 500 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, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	86 655	185 546
El	127 667	151 867
Uppvärmning	418 005	472 669
Utgiftsräntor	647 230	906 879
Vatten	128 971	48 895
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 001	0
Förutbetalda avgifter/hyror	4 456 038	4 377 603
Beräknat revisionsarvode	68 650	55 000
Summa	5 942 217	6 198 459

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	287 003 100	287 003 100

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgift Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3%.

Skuldsättning Två lån har omförhandlats under våren. Ett lån på 9,5 miljoner kr löper vidare med rörlig ränta medan ett lån på 16 miljoner kr bands på två år till en ränta på 2,52 %. Under hösten kommer tre lån på sammanlagt drygt 58 miljoner kr med bunden ränta att omförhandlas vilket med nuvarande ränteläge öppnar för sänkta räntekostnader.

Planerat underhåll. Fasadprojekten mjukfogar och sprickor påbörjades under april månad. Rengöring av fasaden på Tempelhuset påbörjades också under april.

Kontors och affärslokaler Den vakanta lokalen på VG 21 har blivit uthyrd från och med april 2025.

Matavfallssortering. Föreningen införde sortering av matavfall i särskilda gröna påsar i början av 2025.

Underskrifter

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

Stockholms län, Stockholms kommun

Annelie Emneby
Styrelseledamot

Bernt Högqvist
Styrelseledamot

Johan Eckerström
Styrelseledamot

Lars Nordström
Ordförande

Maria Tisell
Styrelseledamot

Martin Claesson
Styrelseledamot

Sagar Desai
Styrelseledamot

Unn Malm
Styrelseledamot

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

Christoffer Mattsson
Internrevisor

Kungsbron Borevision
William Lindström
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 17:01

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 30.04.2025 09:32

DOCUMENT ID:

ByDWMUKxgl

ENVELOPE ID:

Sye8ZzLJxll-ByDWMUKxgl

DOCUMENT NAME:

Brf Bågen nr 223 i Stockholm, medlem HSB Stockholm, 716417-69
89 - Årsredovisning 2024.pdf

23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bernt Högqvist bernt.hogqvist@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 09:42 30.04.2025 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.27.38
2. LARS NORDSTRÖM lars.nordstrom@live.com	Signed Authenticated	30.04.2025 10:40 30.04.2025 10:38	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.119.100
3. ANNELIE EMNEBY annelie.emneby@hsb.se	Signed Authenticated	30.04.2025 10:47 30.04.2025 10:46	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.154.199
4. Unn Hedwig Gisela Hugosdotter Malm unn@umarkitektur.se	Signed Authenticated	30.04.2025 11:07 30.04.2025 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.25.239
5. Maria Tisell mtisell@hotmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 09:57 01.05.2025 09:55	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.134.54
6. Martin Im Claesson golbaengi@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 20:44 01.05.2025 20:28	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.27.92
7. Sagar Desai des.sag92@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 22:18 01.05.2025 22:17	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.65.173
8. JOHAN ECKERSTRÖM johanecker@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2025 09:32 30.04.2025 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.27.149
9. CHRISTOFFER PETER MATTSSON christoffermattssons@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 16:13 05.05.2025 07:39	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.207.11

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

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
10. WILLIAM LINDSTRÖM	 Signed	05.05.2025 17:01	eID	Swedish BankID
william.lindstrom@kungsbronborevision.se	Authenticated	02.05.2025 13:02	Low	IP: 213.88.193.73

* 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 Bågen nr 223 i Stockholm, medlem i HSB Stockholm, org.nr. 716417-6989

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Bågen nr 223 i Stockholm, medlem i HSB Stockholm 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 31 december 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Bågen nr 223 i Stockholm, medlem i HSB Stockholm för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christoffer Mattsson
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 17:01

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 30.04.2025 09:32

DOCUMENT ID:

BkbwZz8Jlgl

ENVELOPE ID:

BkblZG8kggx-BkbwZz8Jlgl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTOFFER PETER MATTSSON christoffermattssons@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2025 08:42 05.05.2025 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.207.11
2. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	05.05.2025 17:01 02.05.2025 10:00	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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