

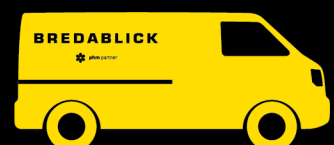
# Bostadsrättsförening Sundholmen 1

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**

 phm partner



# Bostadsrättsförening

## Sundholmen 1

Org.nr: 769620-6445

## Årsredovisning 2024

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

| Innehållsförteckning   | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 9    |
| Balansräkning          | 10   |
| Kassaflödesanalys      | 12   |
| Noter                  | 13   |
| Underskrifter          | 19   |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Sundholmen 1, 769620-6445, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-31 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har del i gemensamhetsanläggning Malmö Sundholmen ga:1. Gemensamhetsanläggningen Malmö Sundholmen ga:1 ändamål är att förvalta väg, markparkering, belysningsanläggning, dagvattensystem, tillhörande vägen och planteringar.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

|            |                     |
|------------|---------------------|
| Ordförande | Kent Borgquist      |
| Ledamot    | Ali Samir Ismail    |
| Ledamot    | Camilla Andersson   |
| Ledamot    | Henry Jakobsson     |
| Ledamot    | Jens-Erik Rasmussen |
| Suppleant  | Alexander Witt      |
| Ledamot    | Kristian Nordahl    |

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

|                                              |
|----------------------------------------------|
| 2025                                         |
| 2026                                         |
| 2026                                         |
| 2026                                         |
| 2025 (Ordinarie som suppleant)               |
| 2025                                         |
| 2025 (Avgått 2024-11-11, täcks av Jens-Erik) |

#### **Revisor**

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Auktoriserad revisor | Erik Mauritzson<br>Ernst & Young |
|----------------------|----------------------------------|

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av:  
Bengt Larwik

#### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Sundholmen 1 i Malmö kommun/ med därpå uppförda byggnader med 84 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförd 2012. Fastighetens adresser är Kronlotsgatan 2-6, Sundholmsgatan 11-19 och Sundskajen 10-16 i Limhamn.

Föreningen upplåter 84 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler samt 24 förråd, 64 bilplatser, 7 MC-platser, 3 moped platser och 15 parkeringsplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

|       |         |       |       |         |       |
|-------|---------|-------|-------|---------|-------|
| 1 rok | 1,5 rok | 2 rok | 3 rok | 3,5 rok | 4 rok |
| 3     | 1       | 31    | 38    | 2       | 8     |

|                           |       |     |
|---------------------------|-------|-----|
| Total tomtarea:           | 4 937 | kvm |
| Total bostadsarea:        | 6 776 | kvm |
| - varav bostadsrättsarea: | 6 776 | kvm |
| Total lokalaria:          | 131   | kvm |
| Total garagearea:         | 1 981 | kvm |

### Lokaler

| Lokalhyresgäster         | Yta (kvm) | Kontraktslängd | Avtalstid  |
|--------------------------|-----------|----------------|------------|
| Sistec AB                | 56        | 36 månader     | 2028-01-31 |
| Rosénssons Consulting AB | 75        | 24 månader     | 2026-01-31 |

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2016-06-20.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

| Avtal                                | Leverantör               |
|--------------------------------------|--------------------------|
| Teknisk förvaltning & Utemiljö       | Veterankraft             |
| Kabel-TV                             | Tele 2                   |
| Bredband                             | Ownit                    |
| Städning                             | KS Städ och Fönsterputs  |
| Avfallshantering                     | Ragn-Sells               |
| Elavtal avseende volym               | Switch Nordic Green      |
| Fjärrvärme                           | E.ON                     |
| Jour                                 | Örestads Bevakning       |
| Mätning El                           | Infometric               |
| SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) | Tak Brandskydd i Sverige |
| Serviceavtal portar                  | SHB portservice          |
| Serviceavtal hissar                  | Motum Hiss Skåne         |
| Serviceavtal värme                   | Gunnar Karlsen Sverige   |
| Serviceavtal ventilation             | Rosvalls Vent            |
| Serviceavtal Sopsugsanläggning       | Envac Scandinavia        |

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 528 739 kr (355 869 kr 2023) och planerat underhåll för 95 150 kr (0 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-08-21 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 935 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 280 kr per kvm.



## Tidigare utfört underhåll

## År

|                                      |      |
|--------------------------------------|------|
| Installation av pollare              | 2020 |
| Installation av gemensam el          | 2019 |
| Underhållsspolning                   | 2019 |
| Installation av frånluftsvärmepump   | 2019 |
| Byggnation av 4 st parkeringsplatser | 2019 |

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-04-08. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under räkenskapsåret avyttrat Sundholmen Parkerings AB (556853-7566).

Under året har ordinarie ledamot Kristian Nordahl utträtt ur styrelsen, suppleant Jens-Erik Rasmussen har täckt upp hans plats fram till nästa årsstämma.

### Styrelsens ord

Händelser under året 2024 där styrelsen medverkat:

Hanterat reparationsåtgärder och förbättringar i fastigheten avseende porttelefoner, belysning, rensning av hängrännor och kontroll av sedumtak, utbyte av låscylinrar till garage och miljörum, fasad och utemiljö.

Genomfört amorteringar och bundet om nuvarande lån och hanterat ekonomisk budget för 2025.

Hanterat lägenhetsöverlåtelser/andrahandsuthyrningar/nya medlemmar · Installerat hjärtstartare

Hanterat ärenden avseende driftstopp av hiss och tecknat avtal med ny hisseleverantör (Hisselektra AB).

Drivit vitesprocess gentemot Solkraft · Deltagit i rättegång under viteprocess gentemot Solkraft.

Deltagit tillsammans med projektledare vid kontroll av lägenheter med vattenskador inför åtgärdsplan av Solkraft.

Arbetar kontinuerligt med nödvändiga åtgärder för att projektet med solcellsinstallation ska avslutas. · Tagit fram en underhållsplan tillsammans med Sustend AB.

Hanterat underhållsåtgärder i form av städning, kontakt med företag avseende cykelrensning i garaget. · Avvecklat parkeringsbolag, vilket gett ytterligare inkomst till föreningen. · Hanterat ärende avseende felparkering.

Genomförande av trädgårdsdag, samt inköp av trädgårdsutrustning inför trädgårdsdag · Beställning av container till samtliga medlemmar 2 ggr/år

Beställt skyltning/orienteringstavla med syfte att hjälpa besökare att hitta till rätt plats, byggnad eller entré. · Ventilationskontroll av samtliga lägenheter och lokaler (OVK och FTX). Byte av samtliga kolfilter i ventilationssystemet.

Produktionen av el från våra solceller ingår fr o m april i beräkningen av kWh-priset som används för att debitera medlemmens elförbrukning.

Veterankraft har tagit över delar av den tekniska förvaltningen, bl av veckovis rondering med åtgärder.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 127 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 124.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



## Flerårsöversikt

|                                                          | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   |
|----------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Rörelsens intäkter, tkr                                  | 6 729  | 6 569  | 5 162  | 5 197  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr                   | -700   | 151    | -714   | -212   |
| Förändring av underhållsfond                             | 1 840  | 1 110  | 1 079  | 1 067  |
| Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar | -1 107 | 474    | -360   | 154    |
| Sparande kr/kvm                                          | 93     | 178    | 82     | 137    |
| Soliditet, %                                             | 70     | 70     | 70     | 69     |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt                | 852    | 826    | 660    | 665    |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter       | 86     | 85     | 86     | 87     |
| Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm                      | 797    | 738    | 615    | 615    |
| Lokalhyra kr/kvm                                         | 1 656  | 672    | 606    | 589    |
| Driftkostnad kr/kvm                                      | 275    | 285    | 275    | 253    |
| Energikostnad kr/kvm                                     | 162    | 168    | 166    | 135    |
| Ränta kr/kvm                                             | 271    | 194    | 121    | 104    |
| Avsättning till underhållsfond kr/kvm                    | 218    | 125    | 122    | 120    |
| Skuldsättning kr/kvm                                     | 8 219  | 8 444  | 8 557  | 9 007  |
| Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm                       | 10 781 | 11 076 | 11 224 | 11 814 |
| Räntekänslighet (%)                                      | 13     | 13     | 17     | 18     |
| Snittränta, (%)                                          | 3.3    | 2.3    | 1.42   | 1.16   |

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

### Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Styrelsen genomför kontinuerliga utvärderingar av de avgiftsnivåer som är nödvändiga för att säkerställa att föreningen kan uppfylla sina ekonomiska åtaganden. Baserat på dessa utvärderingar justeras avgifterna i enlighet med de identifierade behoven.



## Förändringar i eget kapital

|                                    | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| Vid årets början                   | 181 675 000     | 6 420 777      | - 9 234 671         | 151 021        |
| Disposition enligt föreningsstämma |                 |                | 151 021             | -151 021       |
| Avsättning till underhållsfond     |                 | 1 935 000      | -1 935 000          |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond  |                 | -95 150        | 95 150              |                |
| Årets resultat                     |                 |                |                     | - 739 728      |
| Vid årets slut                     | 181 675 000     | 8 260 627      | - 10 923 500        | - 739 728      |

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

|                                                            |                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------|
| Balanserat resultat                                        | - 9 083 650         |
| Årets resultat före fondändring                            | - 739 728           |
| Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | - 1 935 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond                    | 95 150              |
| <b>Summa över/underskott</b>                               | <b>- 11 663 228</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Att balansera i ny räkning | - 11 663 228        |
| <b>Totalt</b>              | <b>- 11 663 228</b> |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

## RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

6 189 169

5 587 607

Övriga rörelseintäkter

3

539 937

981 831

### Summa Rörelseintäkter

6 729 106

6 569 438

## RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

4

-3 064 437

-2 891 513

Övriga kostnader

5

-437 529

-255 619

Personalkostnader

6

-283 398

-253 011

Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

7

-1 433 035

-1 433 036

### Summa Rörelsekostnader

-5 218 399

-4 833 179

## RÖRELSERESULTAT

1 510 707

1 736 259

## FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

161 559

139 271

Räntekostnader och liknande resultatposter

-2 411 994

-1 724 509

### Summa Finansiella poster

-2 250 435

-1 585 238

## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-739 728

151 021

## RESULTAT FÖRE SKATT

-739 728

151 021

## ÅRETS RESULTAT

-739 728

151 021



# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                                                     | Not | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                                                   |     |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |     |                    |                    |
| Byggnader och mark                                                             | 8   | 246 048 810        | 247 481 845        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8   | 1 964 820          | 2 088 432          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |     | <b>248 013 630</b> | <b>249 570 277</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                       |     |                    |                    |
| Andelar i koncernföretag                                                       | 9   | 0                  | 50 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                 |     | <b>0</b>           | <b>50 000</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                                             |     | <b>248 013 630</b> | <b>249 620 277</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                                                   |     |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |     |                    |                    |
| Kundfordringar                                                                 |     | 32 548             | 523 387            |
| Fordringar hos koncernföretag                                                  |     | 0                  | 208 171            |
| Övriga fordringar                                                              |     | 16 372             | 18 292             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 10  | 322 118            | 268 815            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                                           |     | <b>371 038</b>     | <b>1 018 665</b>   |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          |     |                    |                    |
| Kassa och bank                                                                 | 11  | 4 742 980          | 5 058 125          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                                    |     | <b>4 742 980</b>   | <b>5 058 125</b>   |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                                             |     | <b>5 114 018</b>   | <b>6 076 789</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |     | <b>253 127 648</b> | <b>255 697 067</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                                    | Not    | 2024-12-31                   | 2023-12-31                   |
|-------------------------------------------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                               |        |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>                        |        |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                             |        | 189 935 627                  | 188 095 777                  |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>                  |        | <strong>189 935 627</strong> | <strong>188 095 777</strong> |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>                         |        |                              |                              |
| Balanserat resultat                                         |        | -10 923 500                  | -9 234 671                   |
| Årets resultat                                              |        | -739 728                     | 151 021                      |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>                   |        | <strong>-11 663 228</strong> | <strong>-9 083 650</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>                         |        | <strong>178 272 399</strong> | <strong>179 012 127</strong> |
| <strong>LÅNGFRISTIGA SKULDER</strong>                       |        |                              |                              |
| Fastighetslån                                               | 12, 13 | 34 025 870                   | 13 025 870                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>                 |        | <strong>34 025 870</strong>  | <strong>13 025 870</strong>  |
| <strong>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</strong>                 |        | <strong>34 025 870</strong>  | <strong>13 025 870</strong>  |
| <strong>KORTFRISTIGA SKULDER</strong>                       |        |                              |                              |
| Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut | 12, 13 | 39 025 870                   | 62 025 870                   |
| Förskott från kunder                                        |        | 57 279                       | 23 679                       |
| Leverantörsskulder                                          |        | 505 094                      | 457 357                      |
| Skatteskulder                                               |        | 1 881                        | 8 162                        |
| Övriga skulder                                              |        | 60 546                       | 65 236                       |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                | 14     | 1 178 709                    | 1 078 766                    |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>                 |        | <strong>40 829 379</strong>  | <strong>63 659 070</strong>  |
| <strong>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</strong>                 |        | <strong>40 829 379</strong>  | <strong>63 659 070</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>             |        | <strong>253 127 648</strong> | <strong>255 697 067</strong> |



## Kassaflödesanalys

| Not                                                                                     | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                         | 1 510 707                | 1 736 259                |
| Avskrivningar                                                                           | 1 433 035                | 1 433 035                |
| <b>Summa</b>                                                                            | <b>2 943 742</b>         | <b>3 169 294</b>         |
| Erhållen ränta                                                                          | 161 559                  | 139 271                  |
| Erlagd ränta                                                                            | -2 411 994               | -1 724 507               |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före<br/>förändringar av rörelsekapital</b> | <b>693 307</b>           | <b>1 584 058</b>         |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                           |                          |                          |
| Minskning av rörelsefordringar                                                          | 647 627                  | -637 933                 |
| Minskning av rörelseskulder                                                             | 170 309                  | 141 636                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                         | <b>1 511 243</b>         | <b>1 087 761</b>         |
| <b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                         |                          |                          |
| Förvärv av materialla anläggningstillgångar                                             | 123 612                  | -2 088 432               |
| Försäljning av fiansiella anläggningstillgångar                                         | 50 000                   |                          |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                         | <b>173 612</b>           | <b>-2 088 432</b>        |
| <b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>                                                        |                          |                          |
| Upptagna lån                                                                            | 73 051 740               | 36 025 870               |
| Amortering av låneskulder                                                               | -75 051 740              | -37 025 870              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                        | <b>-2 000 000</b>        | <b>-1 000 000</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                                 | <b>-315 145</b>          | <b>-2 000 671</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                                   | <b>5 058 125</b>         | <b>7 058 796</b>         |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                     | <b>4 742 980</b>         | <b>5 058 125</b>         |



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

| Anläggningstillgång | Nyttjandeperiod (år) |
|---------------------|----------------------|
| Byggnader           | 120                  |

## Not 2. Årsavgifter och hyror

### Årsavgifter

Årsavgifter bostäder

### Hysesintäkter

Hyror lokaler

Hyror p-platser/garage

Övriga objekt

**Totalt årsavgifter och hyror**

|                                     | 2024             | 2023             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder                | 5 398 758        | 4 999 057        |
| Hyror lokaler                       | 216 892          | 86 963           |
| Hyror p-platser/garage              | 531 969          | 460 962          |
| Övriga objekt                       | 41 550           | 40 625           |
|                                     | <b>790 411</b>   | <b>588 550</b>   |
| <b>Totalt årsavgifter och hyror</b> | <b>6 189 169</b> | <b>5 587 607</b> |



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

#### Övriga rörelseintäkter

Andrahandsuthyrningsavgifter

El

Överlåtelseavgifter

Övriga intäkter

Kommunikation

#### Totalt övriga rörelseintäkter

|  | 2024           | 2023           |
|--|----------------|----------------|
|  | 4 994          | 4 605          |
|  | 249 733        | 483 696        |
|  | 9 671          | 7 668          |
|  | 153 571        | 369 942        |
|  | 121 968        | 115 920        |
|  | <b>539 937</b> | <b>981 831</b> |
|  | <b>539 937</b> | <b>981 831</b> |



#### Not 4. Fastighetskostnader

##### Driftskostnader

El  
Uppvärmning  
Vatten och avlopp  
Avfallshantering  
Teknisk förvaltning  
Serviceavtal  
Besiktningskostnader  
Systematiskt brandskyddsarbete  
Snöröjning  
Bevakningskostnader  
Övriga utgifter för köpta tjänster  
Bredband  
Kabel-TV  
Abonnemang porttelefon/hisstelefon  
Försäkringar  
Förbrukningsmaterial  
Fastighetsavgift/fastighetsskatt

##### Reparationer

Huskropp  
Hiss  
Armaturer, gemensamma utrymmen  
Lokaler  
P-platser/garage  
Övriga installationer  
Markytor  
Skadedjur  
Vattenskador  
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen  
Övrigt, gemensamma utrymmen  
VA & sanitet, installationer  
Värme, installationer  
Ventilation, installationer  
El, installationer  
Tele/TV/porttelefon, installationer

##### Planerat underhåll

El, installationer  
Ventilation, installationer

##### Totalt fastighetskostnader

|  | 2024             | 2023             |
|--|------------------|------------------|
|  | 539 988          | 630 641          |
|  | 589 606          | 591 061          |
|  | 308 563          | 273 320          |
|  | 57 217           | 131 991          |
|  | 349 424          | 380 773          |
|  | 88 695           | 95 766           |
|  | 62 952           | 22 942           |
|  | 6 875            | 5 965            |
|  | 29 785           | 8 843            |
|  | 0                | 5 227            |
|  | 15 597           | 10 891           |
|  | 136 214          | 118 944          |
|  | 104 978          | 104 025          |
|  | 726              | 3 124            |
|  | 90 472           | 97 997           |
|  | 13 446           | 8 127            |
|  | 46 010           | 46 010           |
|  | <b>2 440 547</b> | <b>2 535 644</b> |
|  | 26 739           | 7 554            |
|  | 79 573           | 99 499           |
|  | 23 117           | 6 361            |
|  | 7 275            | 25 461           |
|  | 0                | 16 920           |
|  | 0                | 22 521           |
|  | 47 926           | 15 656           |
|  | 0                | 30 000           |
|  | 118 338          | 9 494            |
|  | 84 973           | 29 095           |
|  | 4 402            | 0                |
|  | 4 714            | 31 693           |
|  | 56 474           | 17 295           |
|  | 66 026           | 25 944           |
|  | 1 945            | 0                |
|  | 7 237            | 18 375           |
|  | <b>528 739</b>   | <b>355 869</b>   |
|  | 24 000           | 0                |
|  | 71 150           | 0                |
|  | <b>95 150</b>    | <b>0</b>         |
|  | <b>3 064 437</b> | <b>2 891 513</b> |



## Not 5. Övriga kostnader

Förvaltningskostnader

Revision

Tele och post

Jurist- och advokatkostnader

Bankkostnader

Representation

IT-tjänster

Övriga externa tjänster

Övriga externa kostnader

**Totalt övriga kostnader**

|                                | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningskostnader          | 252 165        | 208 985        |
| Revision                       | 31 207         | 27 764         |
| Tele och post                  | 8 863          | 7 609          |
| Jurist- och advokatkostnader   | 70 035         | 1 306          |
| Bankkostnader                  | 1 782          | 1 416          |
| Representation                 | 993            | 0              |
| IT-tjänster                    | 2 807          | 2 876          |
| Övriga externa tjänster        | 67 424         | 0              |
| Övriga externa kostnader       | 2 254          | 5 664          |
| <b>Totalt övriga kostnader</b> | <b>437 529</b> | <b>255 619</b> |

## Not 6. Personalkostnader

**Löner och arvoden**

Styrelsearvoden

Utbildning

Sociala kostnader

**Övriga personalkostnader**

Sociala kostnader

**Totalt personalkostnader**

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Löner och arvoden               | 229 200        | 210 000        |
| Utbildning                      | 0              | 1 616          |
| Sociala kostnader               | 0              | 11 835         |
| <b>Övriga personalkostnader</b> | <b>229 200</b> | <b>223 452</b> |
| Sociala kostnader               | 54 198         | 29 560         |
| <b>Totalt personalkostnader</b> | <b>283 398</b> | <b>253 011</b> |

## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

**Avskrivningar**

Byggnader

**Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                          | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Avskrivningar                                                            | 1 433 035        | 1 433 036        |
| <b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>1 433 035</b> | <b>1 433 036</b> |



| Not 8. Byggnader och mark                                   | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ingående anskaffningsvärden</b>                          |                    |                    |
| Byggnader                                                   | 170 719 077        | 170 719 077        |
| Mark                                                        | 91 280 923         | 91 280 923         |
| Pågående nyanläggningar                                     | 2 088 432          | 0                  |
| Ökning/minskning av pågående nyanläggning                   | -123 612           | 2 088 432          |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                          | <b>263 964 820</b> | <b>264 088 432</b> |
| <b>Ingående avskrivningar</b>                               |                    |                    |
| Byggnader                                                   | - 14 518 155       | - 13 085 119       |
| Årets avskrivning på byggnader                              | - 1 433 035        | - 1 433 036        |
| <b>Utgående avskrivningar</b>                               | <b>-15 951 190</b> | <b>-14 518 155</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>248 013 630</b> | <b>249 570 277</b> |
| <i>Varav</i>                                                |                    |                    |
| Byggnader                                                   | 154 767 887        | 156 200 922        |
| Mark                                                        | 91 280 923         | 91 280 923         |
| Pågående nyanläggningar                                     | 1 964 820          | 2 088 432          |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                      |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader                                    | 171 319 000        | 171 319 000        |
| Taxeringsvärde mark                                         | 67 282 000         | 67 282 000         |
|                                                             | <b>238 601 000</b> | <b>238 601 000</b> |
| <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Bostäder                                                    | 234 000 000        | 234 000 000        |
| Lokaler                                                     | 4 601 000          | 4 601 000          |
|                                                             | <b>238 601 000</b> | <b>238 601 000</b> |
| <b>Not 9. Andelar i koncernföretag</b>                      | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>                      |                    |                    |
| Ingående anskaffningsvärden                                 | 50 000             | 50 000             |
| Försäljningar/utrangeringar                                 | - 50 000           | - 0                |
| <b>Utgående anskaffningsvärden</b>                          | <b>0</b>           | <b>50 000</b>      |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                             | <b>0</b>           | <b>50 000</b>      |
| <b>Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Upplupna intäkter                                           | 87 144             | 109 766            |
| Upplupna ränteintäkter                                      | 0                  | 0                  |
| Förutbetalda räntekostnader                                 | 0                  | 0                  |
| Förutbetalda kostnader                                      | 234 974            | 159 049            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>322 118</b>     | <b>268 815</b>     |
| <b>Not 11. Kassa och bank</b>                               | <b>2024-12-31</b>  | <b>2023-12-31</b>  |
| Transaktionskonto Handelsbanken                             | 2 308 710          | 928 479            |
| Placeringskonto Handelsbanken                               | 0                  | 1 009 500          |
| Transaktionskonto Handelsbanken                             | 161 813            | 59 947             |
| Placeringskonto Handelsbanken                               | 0                  | 1 009 500          |
| Placeringskonto Handelsbanken                               | 1 047 596          | 1 009 500          |
| Placeringskonto Handelsbanken                               | 150 569            | 0                  |
| Placeringskonto SBAB                                        | 1 074 292          | 1 041 199          |
| <b>Summa</b>                                                | <b>4 742 980</b>   | <b>5 058 125</b>   |



## Not 12. Förfall fastighetslån

|                                             | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Förfaller inom ett år från balansdagen      | -36 025 870        | -62 025 870        |
| Förfaller 2-5 år från balansdagen           | -37 025 870        | -13 025 870        |
| Förfaller senare än fem år från balansdagen | 0                  | 0                  |
| <b>Summa</b>                                | <b>-73 051 740</b> | <b>-75 051 740</b> |

## Not 13. Skulder till kreditinstitut

|                                          | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Belopp<br>2024-12-31 | Belopp<br>2023-12-31 |
|------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------|----------------------|
| SHB                                      | 2024-09-01               | 0,95 %                  | 0                    | 27 000 000           |
| SHB                                      | 2025-09-01               | 3,76 %                  | 13 025 870           | 13 025 870           |
| SHB                                      | 2024-12-01               | 4,62 %                  | 0                    | 9 025 870            |
| SHB                                      | 2024-09-01               | 4,80 %                  | 0                    | 26 000 000           |
| SHB                                      | 2025-09-01               | 2,80 %                  | 27 000 000           | 0                    |
| SHB                                      | 2025-09-01               | 3,11 %                  | 26 000 000           | 0                    |
| SHB                                      | 2026-09-01               | 2,53 %                  | 7 025 870            | 0                    |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b> |                          |                         | <b>73 051 740</b>    | <b>75 051 740</b>    |

## Not 14. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                                  | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter | -301 215          | -275 982          |
| Upplupna räntekostnader                          | -14 319           | -33 591           |
| Förutbetalda intäkter                            | -623 720          | -484 975          |
| Upplupna revisionsarvoden                        | -28 100           | -23 600           |
| Upplupna driftskostnader                         | -211 354          | -260 618          |
| <b>Summa</b>                                     | <b>-1 178 708</b> | <b>-1 078 766</b> |

## Not 15. Ställda säkerheter

|                                                        | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån |                   |                   |
| Ställda säkerheter                                     | 81 325 000        | 81 325 000        |
| <b>Summa:</b>                                          | <b>81 325 000</b> | <b>81 325 000</b> |



## Underskrifter

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Kent Borgquist  
Ordförande

---

Ali Samir Ismail  
Ledamot

---

Camilla Andersson  
Ledamot

---

Henry Jakobsson  
Ledamot

---

Jens-Erik Rasmussen  
Ledamot (Ersätter Kristian Nordahl som avgått)

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

---

Ernst & Young  
Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

20.03.2025 18:19

SENT BY OWNER:

Måns Scott • 20.03.2025 14:11

DOCUMENT ID:

Bk7jz4qt3ye

ENVELOPE ID:

SyGjzV5Yn1l-Bk7jz4qt3ye

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsförening Sundholmen 1.pdf  
19 pages

## Activity log

| RECIPIENT                     | ACTION*                                                                                    | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| HENRY JAKOBSSON               |  Signed   | 20.03.2025 14:54 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1950/12/11) |
|                               | Authenticated                                                                              | 20.03.2025 14:52 | Low    |                                  |
| Diana Camilla Renée Andersson |  Signed | 20.03.2025 15:02 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1962/03/01) |
|                               | Authenticated                                                                              | 20.03.2025 15:00 | Low    |                                  |
| JENS-ERIK RASMUSSEN           |  Signed | 20.03.2025 15:12 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1972/06/27) |
|                               | Authenticated                                                                              | 20.03.2025 15:11 | Low    |                                  |
| HANS KENT GÖRAN BORGQUIST     |  Signed | 20.03.2025 15:41 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1949/06/01) |
|                               | Authenticated                                                                              | 20.03.2025 15:40 | Low    |                                  |
| ALI SAMIR ISMAIL              |  Signed | 20.03.2025 17:10 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1990/06/21) |
|                               | Authenticated                                                                              | 20.03.2025 16:45 | Low    |                                  |
| ERIK MAURITZSON               |  Signed | 20.03.2025 18:19 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) |
|                               | Authenticated                                                                              | 20.03.2025 18:02 | Low    |                                  |

\* 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 Sundholmen 1, org.nr 769620-6445

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sundholmen 1 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Sundholmen 1 för år 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 och 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
- 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.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 20 mars 2025



**Revisionsberättelse.pdf**

(111201 byte)  
SHA-512: 29e2f5771c1b8e240ac774cea6edf5f816ff2  
aca4984d5b77cb5188a3d05fa14d15e65b3f948f478dfb  
5814bcc73f07513192772c8ae7adfc0f287bd920171

**Underskrifter**

2025-03-20 18:19:16 (CET)



**Erik Mauritzson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



**Revisionsberättelse 2024**

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.  
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
1ed568040dcd93e63681589cd89d9529370e633570168179ec037dc095e6b7b85cf9c325b65d052a9873b631096d89bfa758b5f8ce98509f09bf40ca68e138d



**Om detta kvitto**

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

# BREDABLICK



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)

