Bostadsrättsföreningen Ursvik - Provassistenten

Årsredovisning 2024

Delagott FÖRVALTNING

Bostadsrättsföreningen Ursvik - Provassistenten

Org.nr: 769629-9986

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

HJNB5G6Ryg-BkgEHcG6Ayl

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ursvik - Provassistenten, organisationsnummer 769629-9986, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsens säte är i Sundbyberg.

Föreningens fastighet
Föreningen tecknade köpe- och entreprenadkontrakt med Trivselhus i februari/mars 2016 för uppförande av nybyggnation och föreningen är idag ägare till fastigheterna Assistenten 19, Assistenten 22, Assistenten 25, Provröret 15 och Provröret 20 på Arrendevägen och Skrivargatan i Sundbybergs kommun. Inflyttning skedde i september 2017.

Marken med totalyta 4 083 kvm är upplåten med äganderätt. På föreningens fastighet finns det 4 radhuslängor samt 1 flerfamiljshus med totalt 22 bostadsrättslägenheter med totalyta 2 498 kvm. I anslutning till bostadsrättslägenheterna i radhuslängorna finns en förrådsbyggnad . De boende i flerbostadshuset har sina förråd i lägenheten. Till varje bostadsrätt hör en separat parkeringsplats. 20 lägenheter har uteplatser och 2 har balkong.

Husen är anslutna för elleveranser med egna mätare och utrustade med frånluftsvärmepump till varje lägenhet. Separata mätare för varmvatten har installerats för varje lägenhet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF och fastighetsförsäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Gemensamhetsanläggning
Föreningen är delaktig i ” Kvarteret assistenten m fl Samfällighetsförening org nr: 717919-3045”. Samfälligheten består av nio bostadsrättsföreningar som tillsammans ansvarar för skötsel och underhåll av sopsugarna i kvarteret.

Fastighetens underhållsbehov
Styrelsen har enligt § 5 i föreningens stadgar upprättat en underhållsplan för genomförandet av underhållet i föreningens fastighet. Underhållsplanen är aktuell och används som grund för föreningens långsiktiga planering. I enlighet med underhållsplanen avsätter föreningen 181 000 kr per år till framtida underhåll. Föreningen planerar att rensa hängrännor som en del av det planerade underhållet nästkommande år.

Bostadsrättshavaren ska enligt § 6 i föreningens stadgar på egen bekostnad, till det inre, hålla lägenheten med tillhörande utrymmen i gott skick. Med ansvaret följer både underhålls- och reparationsskyldighet. Bostadsrättshavarens ansvar omfattar eventuell mark som ingår i upplåtelsen och är skyldig att följa föreningens regler och beslut som rör skötseln av marken.

Årsavgifter m.m.
Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincip och årsavgiften fastställs av styrelsen. Årsavgiften uppgår fr.o.m 1 Januari 2024 till ca 634 kr/kvm.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen.

Föreningen disponerar tomterna genom:
Äganderätt

Beskattning
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 är befriad från fastighetsavgift t.o.m. år 2032.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut är 38 st.
Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 24 april 2020.
Antal överlåtelser under 2024 är 1 st.

Förvaltning
Teknisk förvaltning
Föreningen har avtal med Delagott AB. Dessa sköter föreningens fastighetsskötsel samt städning av gemensamma utrymmen i lägenhetshuset. Avtal gäller löpande med tre månaders uppsägning. Avtal avseende trädgårdsskötsel sades upp i november 2023.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har avtal med Delagott AB om ekonomisk förvaltning och upprättande av årsredovisning. Avtalet är löpande med tre månaders uppsägningstid.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-02 .

På stämman deltog 10 medlemmar.

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter. Styrelsen har efter föreningsstämman den 2 juni 2024 haft följande sammanställning:

Styrelse

Ordförande	Natalia Silinski
Ledamot	Samra Skenderovic
Ledamot	Stefan Vidal
Ledamot	Mohim Sarkhosh
Ledamot	Fredrik Aronson

Vid föreningsstämman 2 juni 2024 avgick Alexander Balatsos, Nasser Sina samt Zhena Kavelin.
Vid stämman invaldes Mohim Sarkhosh och Fredrik Aronsson som ledamöter i styrelsen. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos IF.

Revisor

Auktoriserad revisor	Ingela Andersson LR Bostadsrättsrevision

Valberedningen kommer att bestå av Catarina Sandberg Åström samt Karolina Dejemyr efter årsstämman den 2 juni 2024.

HJNB5G6Ryg-BkgEHcG6AyI

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under fjärde kvartalet 2024 fattade styrelsen beslut om att höja avgiften med 35 %. Höjningen genomfördes för att säkerställa organisationens långsiktiga ekonomiska stabilitet och för att täcka ökade kostnader för verksamheten. Den nya avgiftsnivån trädde i kraft den 1 januari 2024. Medlemmarna informerades om beslutet genom ett informationsblad som delades ut i samband med beslutet.
Under våren 2024 inträffade en vattenskada i en av föreningens lägenheter. Skadan åtgärdades omgående, och föreningen bekostade självrisken för försäkringen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	1 592	1 179	983	1 067
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 778	- 809	- 386	- 349
Soliditet[1], %	81	81	81	81
Nyckeltal, kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	637	472	393	427
Skuldsättning / kvm totalyta	10 108	10 107	10 147	10 227
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	10 108	10 107	10 147	10 227
Räntekänslighet	16	21	26	24
Energikostnad / kvm	15	12	10	8
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	99	100	99
Sparande / kvm	-55	-56	115	140

[1] Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kommentar till nettoomsättningen:
Medlemmarna hade en avgiftsfri månad i januari 2022.
Årsavgiften höjdes med 35 % från och med januari 2024.

Upplysning vid förlust
För att säkerställa föreningens ekonomiska stabilitet och bättre kunna hantera framtida kostnader och åtaganden, genomförde föreningen från och med den 1 januari 2024 en avgiftshöjning på 35 %. Denna justering, tillsammans med att räntorna börjat gå ner, har skapat ett större ekonomiskt utrymme för föreningen. Höjningen har bidragit till mer "luft" i ekonomin och stärker vår långsiktiga stabilitet, vilket ger oss bättre förutsättningar att planera för kommande utgifter och investeringar.

HJNB5G6Ryg-BkgEHcG6Ayl

Förändringar i eget kapital

	Balanserat resultat	Insatser	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	- 1 196 042	112 750 000	658 019	- 809 305	**111 402 672**
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll	-125 000		125 000		**0**
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	30 250		-30 250		**0**
Balanseras i ny räkning	- 809 305			809 305	**0**
Årets resultat				- 777 811	**- 777 811**
Belopp vid årets utgång	**- 2 100 097**	**112 750 000**	**752 769**	**- 777 811**	**110 624 861**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 100 097
Årets resultat	- 777 811
Totalt	**- 2 877 908**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	181 000
Balanseras i ny räkning	- 3 058 908
Totalt	**- 2 877 908**

HJNB5G6Ryg-BkgEHcG6Ayl

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	*2*	1 591 704	1 179 040
Övriga rörelseintäkter	*3*	15 898	14 136
Summa rörelseintäkter		**1 607 602**	**1 193 176**
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	*4*	-315 016	-372 494
Administration och förvaltning	*5*	-149 052	-139 877
Personalkostnader	*6*	-78 062	-64 295
Avskrivningar		-639 583	-639 583
Summa rörelsekostnader		**-1 181 713**	**-1 216 249**
RÖRELSERESULTAT		**425 889**	**-23 073**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	*7*	10 000	5 864
Räntekostnader och liknande resultatposter	*8*	-1 213 700	-792 096
Summa finansiella poster		**-1 203 700**	**-786 232**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-777 811**	**-809 305**
RESULTAT FÖRE SKATT		**-777 811**	**-809 305**
ÅRETS RESULTAT		**-777 811**	**-809 305**

HJNB5G6Ryg-BkgEHcG6Ayl

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*9*	135 272 919	135 912 502
Summa materiella anläggningstillgångar		**135 272 919**	**135 912 502**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**135 272 919**	**135 912 502**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 606	15 623
Övriga fordringar		4	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		80 846	94 632
Summa kortfristiga fordringar		**100 456**	**110 257**
Kassa och bank			
Kassa och bank		790 331	904 105
Summa kassa och bank		**790 331**	**904 105**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**890 787**	**1 014 362**
SUMMA TILLGÅNGAR		**136 163 706**	**136 926 864**

HJNB5G6Ryg-BkgEHcG6Ayl

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		112 750 000	112 750 000
Fond för yttre underhåll		752 769	658 019
Summa bundet eget kapital		**113 502 769**	**113 408 019**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 100 097	-1 196 042
Årets resultat		-777 811	-809 305
Summa fritt eget kapital		**-2 877 908**	**-2 005 347**
SUMMA EGET KAPITAL		**110 624 861**	**111 402 672**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*10*	25 247 750	25 247 750
Leverantörsskulder		14 327	83 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		276 768	192 634
Summa kortfristiga skulder		**25 538 845**	**25 524 192**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**136 163 706**	**136 926 864**

HJNB5G6Ryg-BkgEHcG6Ayl

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		425 889	-23 073
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		639 583	639 583
Summa		**1 065 472**	**616 510**
Erhållen ränta		10 000	5 864
Erlagd ränta		-1 213 700	-792 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-138 228**	**-169 722**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		9 801	8 729
Förändring av rörelseskulder		14 653	72 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-113 774**	**-88 638**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering			-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			**-100 000**
Årets kassaflöde		**-113 774**	**-188 638**
Likvida medel vid årets början		**904 105**	**1 092 744**
Likvida medel vid årets slut		**790 331**	**904 105**

HJNB5G6Ryg-BkgEHcG6Ayl

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m. m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Avskrivning
Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Byggnad	120 år

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 591 704	1 179 040
Totalt nettoomsättning	**1 591 704**	**1 179 040**

Det som ingår i avgiften är; uppvärmning enbart i lägenhetshuset, städning av trapphuset och förrådet. Löpande underhåll ex. en underhållsplan, polering av yttre dörrar (dock ingår ej trädgårdsskötseln för detta år pga räntehöjningarna), räntor, amortering, försäkring av samtliga fastigheter inklusive bostadsrätts försäkring, sophämtning (samfällighetsavgift), ekonomisk förvaltning, revision, avgift för nät till Sundbybergsstad (ej internet eller kabel-tv) då enbart själva avgiften för nätet/uppkopplingen ingår. Varje boende väljer själv vilken internethastighet och leverantör man vill ansluta sig till. Samma princip gäller för kabel-tv.

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Debiterade vattenkostnader	2 880	14 200
Försäkringsersättningar	13 065	0
Övriga ersättningar och intäkter	-47	-64
Totalt övriga rörelseintäkter	**15 898**	**14 136**

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Fastighetsel	7 522	8 610
Vatten och avlopp	29 979	21 784
Sophämtning	0	1 111
Fastighetsskötsel gård	11 148	0
Trädgårdsskötsel	0	78 034
Fastighetsförsäkring	83 364	85 965
Samfällighetskostnader	140 030	138 837
Reparationer	42 973	7 903
Underhåll	0	30 250
Totalt operativ drift och underhåll	**315 016**	**372 494**

HJNB5G6Ryg-BkgEHcG6Ayl

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Övriga medlemsavgifter	755	0
Arvode ekonomisk förvaltning	38 664	35 909
Arvode teknisk förvaltning	30 848	30 243
Revisionsarvode	41 500	35 388
Tele- och datakommunikation	21 456	23 206
Styrelseutbildning, besiktning och energideklaration	0	6 500
Bankkostnader	2 707	505
Övriga administrativa kostnader	98	879
Övriga kostnader	13 024	7 246
Totalt administration och förvaltning	**149 052**	**139 877**

Not 6. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvode	59 400	52 500
Sociala kostnader	18 662	11 795
Totalt personalkostnader	**78 062**	**64 295**

Not 7. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024	2023
Ränta från bank	9 998	5 862
Skattefria ränteintäkter	2	2
Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**10 000**	**5 864**

Not 8. Räntekostnader och liknande resultatposter	2024	2023
Räntekostnader långfristiga skulder	1 212 852	791 703
Övriga finansiella kostnader	848	393
Totalt räntekostnader och liknande resultatposter	**1 213 700**	**792 096**

Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	76 750 000	76 750 000
Anskaffningsvärde mark	63 000 000	63 000 000
Utgående anskaffningsvärden	**139 750 000**	**139 750 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 837 498	- 3 197 915
Årets avskrivningar	- 639 583	- 639 583
Utgående avskrivningar	**-4 477 081**	**-3 837 498**
Utgående redovisat värde	**135 272 919**	**135 912 502**

HJNB5G6Ryg-BkgEHcG6Ayl

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek 349636	2025-03-01	4,320 %	-18 900 000	-18 900 000
Stadshypotek 284340	2025-03-03	3,410 %	-6 347 750	-6 347 750
Summa skulder till kreditinstitut			**-25 247 750**	**-25 247 750**

Ovanstående not visar slutbetalningsdagen för föreningens fastighetslån. Finansiering är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Då föreningens lån har villkorsändringsdag under 2025 redovisas lånen som kortfristiga. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Not 11. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000
Summa:	**27 000 000**	**27 000 000**

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens två fastighetslån villkorsändras 1 mars 2025 (18 900 000 kr) och 3 mars 2025 (6 347 750 kr). Räntorna minskar då från 4,320 % till 4 % och från 3,410 % till 3,01 %

Underskrifter

Sundbyberg, det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Natalia Silinski
Ordförande

Samra Skenderovic
Ledamot

Stefan Vidal
Ledamot

Mohim Sarkhosh
Ledamot

Fredrik Aronson
Ledamot

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

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

SEALED BY Verified HJNB5G6RYG-BKGEHCG6AYL

Document history

COMPLETED BY ALL:
24.04.2025 09:09

SENT BY OWNER:
Fredrik Lönegren · 16.04.2025 13:53

DOCUMENT ID:
BkgEHcG6Ayl

ENVELOPE ID:
HJNB5G6Ryg-BkgEHcG6Ayl

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Ursvik - Provassistenten.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
NATALIA SILINSKI	**Signed**	**16.04.2025 13:55**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1983/09/28)**
silinski28@gmail.com	Authenticated	16.04.2025 13:55	Low	IP: 173.196.3.51
Erik Fredrik Aronsson	**Signed**	**16.04.2025 22:05**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1985/06/05)**
fredrik.aronson@yahoo.se	Authenticated	16.04.2025 22:05	Low	IP: 213.86.76.115
SAMRA SKENDEROVIC	**Signed**	**22.04.2025 10:16**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1984/11/03)**
samrasthlm@gmail.com	Authenticated	17.04.2025 09:56	Low	IP: 89.160.6.105
STEFAN VIDAL	**Signed**	**22.04.2025 20:09**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1992/09/21)**
stefan.vidal@hotmail.com	Authenticated	16.04.2025 22:16	Low	IP: 85.227.173.95
MOHIM SARKHOSH	**Signed**	**23.04.2025 17:20**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1963/09/13)**
mohim.sarkhosh@gmail.com	Authenticated	23.04.2025 17:20	Low	IP: 94.234.84.46
INGELA ANDERSSON	**Signed**	**24.04.2025 09:09**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1972/05/07)**
ingela.andersson@lr-revision.se	Authenticated	22.04.2025 09:19	Low	IP: 31.208.186.26

* 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

LR Bostadsrättsrevision
Kompetens och engagemang

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ursvik - Provassistenten
Org.nr 769629-9986

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ursvik - Provassistenten för år 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska föreningens utbetalningar finansernas genom att bostadsrätthavarna betalar årsavgift till föreningen och styrelsen ska säkerställa behövliga medel för att trygga underhållet av föreningens fastighet.

Jag vill fästa uppmärksamheten på den information som lämnas i förvaltningsberättelsen under avsnitten Fastighetens underhållsbehov, Flerårsöversikt och Upplysning vid förlust samt kassaflödesanalys. Föreningens sparande och kassaflöde är negativt och årsavgifterna täcker därmed inte föreningens utbetalningar eller reservering till föreningens fond för yttre underhåll. Jag har inte modifierat mitt uttalade i detta avseende.

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

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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

H1cpqG6Ryg-Sygqp9Ga01l

upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ursvik - Provassistenten för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

H1cpqG6Ryg-Sygqp9Ga01I

Document history

COMPLETED BY ALL:
24.04.2025 09:10

SENT BY OWNER:
Fredrik Lönegren · 16.04.2025 13:55

DOCUMENT ID:
Sygqp9Ga01l

ENVELOPE ID:
H1cpqG6Ryg-Sygqp9Ga01l

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024 Bostadsrättsföreningen Ursvik - Provassistenten.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
INGELA ANDERSSON	**Signed**	**24.04.2025 09:10**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1972/05/07)**
ingela.andersson@lr-revision.se	Authenticated	24.04.2025 09:09	Low	IP: 31.208.186.26

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant
eIDAS standard
PAdES sealed

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

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

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

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

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

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

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

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

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

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

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

RESULTATRÄKNINGEN
– Intäkter och kostnader

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

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

BALANSRÄKNINGEN
– Tillgångar och skulder

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

NOTER
– Fördjupad information

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

Redovisningsprinciper

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

K2-föreningar
Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar
I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

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

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

REVISIONSBERÄTTELSEN

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

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

Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1
Rapport om årsredovisningen:
Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 - Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:
Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

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