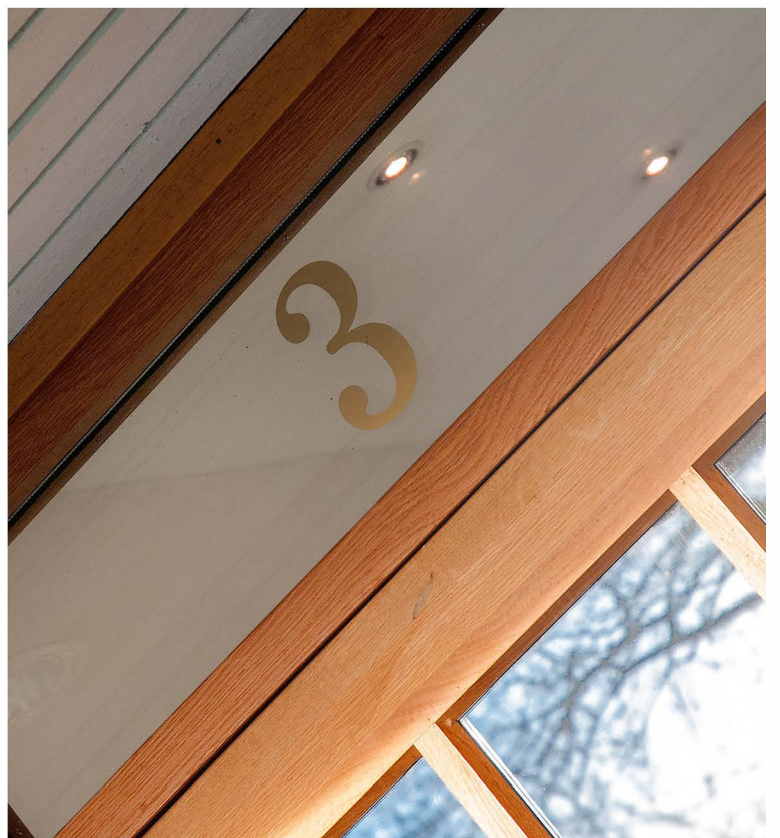


BRF HAGA 4:37

ÅRSREDOVISNING 2024



Att bo i en bostadsrättsförening – vad innebär det?

- I en bostadsrättsförening bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftskostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler skall användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt! Du är med och äger huset och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.

Brf Haga 4:37

Org.nr: 769602-6157

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Styrelsen för Brf Haga 4:37, organisationsnummer 769602-6157, 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 är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen Haga 4:37 bildades 1997. Samtliga 80 bostadslägenheter uppgick i föreningen 1997, en lokal med hyresrätt har tillkommit under 2023. Föreningens nuvarande stadgar antogs 2017-02-06.

Föreningen ingår i en samfällighetsförening som förvaltar den gemensamma marken som fastigheterna står på. Föreningens andel av samfälligheten är 21,61%. Samfälligheten utför trädgårdsskötsel, sophämtning och hantering av parkeringsplatser.

Föreningens säte är i Solna

Föreningens fastighet

Föreningen disponerar tomten genom äganderätt.
Markarealen uppgår till 525 kvadratmeter. Fastigheten består av 80 bostadslägenheter samt 1 hyreslokal. Den totala lägenhetsytan uppgår till 2092 kvm och lokalytan till 15 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma höll den 16 maj 2024 på Elit Carolina Tower Hotel.

Styrelse

Ordförande	Karin Sjögren Marklund
Ledamot	Juha Ojala
Ledamot	Bertalan Velin
Ledamot	Karin Berglund
Suppleant	Lisa Prick

Revisor

Extern revisor	Carina Toresson
	Toresson Revision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bertalan Velin.

Information om fastigheten

Föreningens fastighet är i gott skick. Fastighetens långsiktiga renoveringsarbeten sker i enlighet med föreningens underhållsplan.

Fastighetsbeteckning: Haga 4:37, Solna
Fastighetens adress: Olof af Acrelsväg 3, 171 64 Solna.
Fastigheten uppfördes under 1959 efter ritningar av SAR Arkitekt Leif Olsson.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt		
	Antal	Total yta m²
1 rok	79	2 051
2 rok	1	41
Summa	80	2 092

Totalt antal bostadslägenheter: 80

Lokaler upplåtna med hyresrätt		
	Antal	Total yta m²
	1	14.6

Totalt antal lokaler: 1

Total tomtarea:	525	kvm
Total bostadsarea:	2092	kvm
- varav bostadsrättsarea:	2092	kvm
- varav hyresrättsarea:	0	kvm
Total lokalarea:	14,6	kvm
Totalyta	2106,6	kvm

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Brf Partner AB
Ekonomisk förvaltning	Delagott Förvaltning AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Underhållsplanens tidshorisont 2018 – 2028

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

År	Planerat underhåll
1997	Inför ombildning till Brf renoverades trapphus och korridorer på samtliga plan, fastighetens entré byggdes om och samtliga lägenheter fick nya entrédörrar. Nybyggnad av bastu och tvättstugor.
2003	Stamspolning, installation av bredbandsfiber.
2004	Ny hiss-motor installeras
2005	Nya el-stigare installeras
2008	Omläggning av tak
2010	Fasadputsning, södra fasaden
2011	Stamrenovering (Relining-metoden) av samtliga stammar i kök och badrum.
2011	Byte av maskiner i stora tvättstugan. Tvättmaskin, torkskåp och torktumlare.
2012	Bullerdämpande fönster monterades på fasad i öst.
2014	Nya bokningstavlor i tvättstugan.
2015	Målning av trapphus på samtliga plan samt korridor i anslutning till bastu och tvättstuga.
2016	Installation av ny hisskorg och nytt styrsystem. Nya stadgar antagna vid årsstämman.
2017	Renovering av gavelbalkonger på samtliga plan. Uppdatering av fibernät 1 000/1 000 Mbit.
2018	OVK-besiktning. Renovering/putsning sockel. Mindre arbeten på tak och i entré
2019	Byte av fastighetens fläktsystem, målning av källargång och cykelrum, nya armaturer i källargång och cykelrum, Byte ytterdörr i källargång och dörr cykelrum
2020	Avslutat värmesamfälligheten Solna Haga GA3, Installerat egen värmeväxlare.
2022	Dränering och rensning av brunnar
2023	Tilläggsisolerat fastighetens tak, tätning av socklar och fönster i samtliga lägenheter
2024	Spolning av VA-stammar
2024	Byte av hissvajer
2025	Byte av tvättmaskin
2025	OVK-besiktning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 12% från 1 oktober 2024.

Medlemsinformation

109 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 16 överlåtelse skett.
14 medlemmar har utträtt ur föreningen.
15 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 110

80 bostadsrätter

110 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 399	2 301	2 134	2 070
Årsavgifter, tkr	2 385	2 169	1 986	1 910
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 277	- 127	- 453	- 65
Soliditet, %	30	30	31	33
Räntekänslighet	4.6	4.8	5	6
Föreningen, kr				
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92	92	99	99
Skuld/kvm totalyta	4 928	4 987	5 045	5 104
Energikostnad / kvm	353	345	389	304
Sparande / kvm	51	100	129	201
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift / kvm bostadsrättsyta	1 140	1 093	1 014	979
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 962	5 021	5 081	5 140

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 124 000 kronor.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat är fortsatt lägre än årets bokförda avskrivningar och bedöms därmed ej påverka föreningens möjlighet att finansiera framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Kapitaltillskott	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 185 322	288 000	579 840	- 5 109 388	- 126 803	4 816 971
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll			-74 462	74 462		0
Balanseras i ny räkning				- 126 803	126 803	0
Årets resultat					- 277 145	- 277 145
Belopp vid årets utgång	9 185 322	288 000	505 378	- 5 161 729	- 277 145	4 539 826

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 161 729
Årets resultat	- 277 145
Totalt	- 5 438 874

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	78 600
Balanseras i ny räkning	- 5 517 474
Totalt	- 5 438 874

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 399 440	2 300 592
Övriga rörelseintäkter		112 011	179 826
Summa rörelseintäkter		2 511 451	2 480 418
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-1 813 276	-1 649 664
Administration och förvaltning	4	-450 797	-436 868
Avskrivningar		-259 918	-259 918
Summa rörelsekostnader		-2 523 991	-2 346 450
RÖRELSERESULTAT		-12 540	133 968
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140	193
Räntekostnader och liknande resultatposter		-264 745	-260 964
Summa finansiella poster		-264 605	-260 771
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-277 145	-126 803
RESULTAT FÖRE SKATT		-277 145	-126 803
ÅRETS RESULTAT		-277 145	-126 803

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	14 166 685	14 398 540
Inventarier, verktyg och installationer	6	446 659	474 722
Summa materiella anläggningstillgångar		14 613 344	14 873 262
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 616 844	14 876 762
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		22 737	89 464
Övriga fordringar		14 436	6 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		122 750	120 227
Summa kortfristiga fordringar		159 923	216 354
Kassa och bank			
Kassa och bank		514 238	824 395
Summa kassa och bank		514 238	824 395
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		674 161	1 040 749
SUMMA TILLGÅNGAR		15 291 005	15 917 511

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		9 473 322	9 473 322
Fond för yttre underhåll		505 378	579 840
Summa bundet eget kapital		9 978 700	10 053 162
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 161 729	-5 109 388
Årets resultat		-277 145	-126 803
Summa fritt eget kapital		-5 438 874	-5 236 191
SUMMA EGET KAPITAL		4 539 826	4 816 971
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 634 815	5 634 815
Summa långfristiga skulder		5 634 815	5 634 815
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 634 815	5 634 815
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 746 000	4 870 000
Leverantörsskulder		22 409	256 948
Skatteskulder		0	1 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		347 955	337 330
Summa kortfristiga skulder		5 116 364	5 465 725
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		5 116 364	5 465 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 291 005	15 917 511

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-12 540	133 968
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		259 918	259 918
Summa		247 378	393 886
Erhållen ränta		140	193
Erlagd ränta		-267 787	-256 596
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-20 269	137 483
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-60 441	-91 124
Förändring av rörelseskulder		-105 446	176 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-186 156	223 179
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Årets investeringar		0	-278 494
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-278 494
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Årets amortering		-124 000	-124 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-124 000	-124 000
Årets kassaflöde		-310 156	-179 315
Likvida medel vid årets början		824 395	1 003 709
Likvida medel vid årets slut		514 239	824 395

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,53% av anskaffningsvärdet

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning
Huvudintäkter

Resultat
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

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

Årsavgift per kvm
Årsavgifter/ kvm bostadsrätter

Skuldsättning per kvm
Totala räntebärande skulder/totalyta

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt
Totala räntebärande skulder/bostadsrättsyta

Räntekänslighet
Räntebärande skulder/intäkter från avgifter i %

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

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna/ totala rörelseintäkter

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

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme/stomkomplettering	120
Värme, sanitet (VS)	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Yttertak	60
Hiss	10
Balkong	50
Sockel	30
Fjärrvärmecentral installation	20
Fönsterrenovering	30

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 272 461	2 169 115
Hysesintäkter lokaler	14 170	13 302
Bredband	112 810	118 175
Totalt nettoomsättning	2 399 440	2 300 592

I årsavgiften värme, vatten samt bredband.

Not 3. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Fastighetsel	225 401	239 276
Uppvärmning	519 030	487 299
Sophämtning	4 113	2 650
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	5 094	0
Fastighetsstäd	14 825	14 000
Matthyra	6 210	4 635
Trädgårdsskötsel	3 350	9 454
Snöröjning/sandning	0	1 238
Övriga köpta tjänster	52 876	24 888
Bredband	103 680	95 040
Fastighetsförsäkring	52 554	48 019
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	130 400	127 200
Reparationer	288 576	414 021
Reparation hiss	121 207	28 882
Underhåll	285 961	153 062
Totalt operativ drift och underhåll	1 813 276	1 649 664

Not 4. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter	5 681	5 730
Förvaltningsarvode	339 616	318 252
Juridiska arvoden	31 630	0
Revisionsarvode	17 125	17 125
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 663	0
Konsultarvode	3 625	51 613
Bankkostnader	4 909	4 972
Övriga kostnader	46 548	39 176
Totalt administration och förvaltning	450 797	436 868

Not 5. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	14 440 036	14 161 542
Anskaffningsvärde mark	4 619 000	4 619 000
Inköp	0	278 494
Utgående anskaffningsvärden	19 059 036	19 059 036
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 660 497	- 4 428 642
Årets avskrivningar	- 231 855	- 231 855
Utgående avskrivningar	-4 892 352	-4 660 497
Utgående redovisat värde	14 166 684	14 398 539
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	29 059 000	29 059 000
Taxeringsvärde mark	30 183 000	30 183 000
	59 242 000	59 242 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	561 250	561 250
Utgående anskaffningsvärden	561 250	561 250
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 86 528	- 58 465
Årets avskrivningar	- 28 063	- 28 063
Utgående avskrivningar	- 114 591	- 86 528
Utgående redovisat värde	446 659	474 722

Not 7. Skulder till kreditinstitut				
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
SEB	2025-12-28	0,90 %	5 634 815	5 634 815
SEB	2024-12-28	3,23 %	368 000	380 000
SEB	2024-12-28	3,23 %	4 378 000	4 490 000
Summa skulder till kreditinstitut			10 380 815	10 504 815
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 380 815 0	-4 870 000 5 634 815

Not 8. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 144 815	11 144 815
Summa:	11 144 815	11 144 815

Underskrifter

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Karin Sjögren Marklund
Ordförande

Juha Ojala
Ledamot

Bertalan Velin
Ledamot

Karin Berglund
Ledamot

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

Carina Toresson
Extern revisor

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

Carina Toresson
Toresson Revision AB



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.05.2025 14:52

SENT BY OWNER:
Elin Desta • 30.04.2025 11:08

DOCUMENT ID:
SkSMnOw1gxe

ENVELOPE ID:
H1Qz3uwJexg-SkSMnOw1gxe

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf Haga 4:37.pdf
15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
KARIN SJÖGREN MARKLUND karin.sjogrenmarklund@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 11:22 30.04.2025 11:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/06/18) IP: 82.196.111.110
JUHA OJALA jhigh.o78@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 16:34 30.04.2025 16:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/09/11) IP: 94.234.77.217
BERTALAN VELIN bvelin@hotmail.se	Signed Authenticated	05.05.2025 10:50 01.05.2025 22:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/07/05) IP: 84.217.107.13
KARIN BERGLUND karinberglund_7@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 13:25 05.05.2025 10:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/11/16) IP: 84.217.107.124
Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	05.05.2025 14:52 05.05.2025 14:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.71.179.51

* 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.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haga 4:37, org.nr 769602-6157.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Haga 4:37 för räkenskapsåret 2024.

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste 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 BRF Haga 4:37 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:
05.05.2025 14:52

SENT BY OWNER:
Elin Desta • 05.05.2025 13:35

DOCUMENT ID:
Hyl0cfmIxeG

ENVELOPE ID:
SJR5GXLglx-Hyl0cfmIxeG

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse 2024 Brf Haga 4:37.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Carina Eva Marie Toresson	Signed	05.05.2025 14:52	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
carina@toressonrevision.se	Authenticated	05.05.2025 14:52	Low	IP: 2.71.179.51

* 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.



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 "Uppllysning 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.



Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

AVSÄTTNINGAR är för en bostadsrättsförening en reservering för framtida underhåll av fastigheten. Avsättningar styrs av föreningens stadgar och stämmobeslut.

BALANSRÄKNINGEN visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

EGET KAPITAL är föreningens nettotillgångar, d.v.s. skillnaden mellan tillgångar och skulder.

FASTIGHET är fast egendom som är upptagen eller ska upptas i fastighetsregistret. En fastighet är byggnad och mark eller bara mark.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen.

FÖRENINGSTÄMMAN är ett sätt för medlemmarna att utöva inflytande i föreningen. Ordinarie föreningsstämma innehåller årets bokslut och här kan man även välja nya styrelseledamöter.

FÖRUTBETALDA INTÄKTER är bokförda och betalda, men avser kommande räkenskapsår, t.ex. årsavgifter eller hyror.

FÖRUTBETALDA KOSTNADER är en kostnad som föreningen betalt eller fått faktura på, men som helt eller delvis hör till kommande räkenskapsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN är den del av årsredovisningen som återger styrelsens redovisning av verksamheten som text.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar avsedda att omsättas (säljas) och att innehas kortare än tre år, bl.a. kassa och bank.

PERIODISKT UNDERHÅLL ENLIGT

UNDERHÅLLSPLAN Utbyte/reparation som går att planera och som finns med i föreningens underhållsplan för fastigheten ("underhåll som är planerat i tid, art och omfattning") även kallat planerat underhåll. Exempel på periodiskt underhåll enligt underhållsplan/planerat underhåll är omläggning av tak, putsning av fasad, utbyte av ventilationsanläggning och utbyte av rörsystem.

REPARATIONER Utbyte/reparation av saker som gått sönder utan att man kunnat förutse detta ("underhåll som syftar till att återställa en funktion som nått en oacceptabel nivå"), även kallat felavhjälpande underhåll. Exempel på reparationer/felavhjälpande underhåll är skadegörelse, vattenskador och stuprör som fryser sönder.

RESULTATRÄKNINGEN visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott och omvänt ett underskott.

STÄLLDA SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

UPPLUPNA INTÄKTER är intäkter som tillhör räkenskapsåret men som föreningen inte erhållit likvid för per bokslutsdagen.

UPPLUPNA KOSTNADER är kostnader som tillhör räkenskapsåret men för vilka föreningen inte har fått någon faktura per bokslutsdagen.

ÅRSAVGIFT är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadge-enliga avsättningarna. Årsavgiften är oftast föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING är en sammanställning av föreningens räkenskaper och förvaltning för ett räkenskapsår och den ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

BRFPARTNERAB
FASTIGHETSFÖRVALTNING

Telefon: 08-22 00 30
E-post: info@brfpartner.se
www.brfpartner.se