

Brf Bläckpennan

Årsredovisning 2024

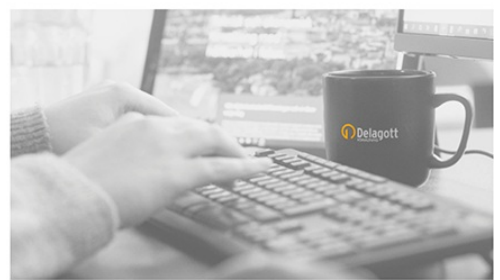
Brf Bläckpennan

Org.nr: 769604-9811

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	18



Styrelsen för Brf Bläckpennan, organisationsnummer 769604-9811, 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningens säte är i Stockholm

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-25.

Ekonomisk plan registrerades år 2001-01-02.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-08-12.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2001

Bostadsrätterna upplåts enskilt eller för gemensamt nyttjande.

Föreningen disponerar tomten genom:

Tomträtt

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.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Linda Assbring
Ledamot	Martin Grandelius
Ledamot	Sara Österberg
Ledamot	Annika Goldhammer

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor AB

Information om fastigheten

Fastigheten är upplåten med tomträtt till 2036 och avtalet skrivs om under 2035

Fastighetsbeteckning: RESERVOARPENNAN 4 2001 STOCKHOLM

Föreningens adresser:

Nyårsvägen 12, 126 47, Hägersten

Nybyggnadsår: 1947

Ombyggnadsår: 1960

Värdeår: 1960

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok	3	119
2 rok	10	527
3 rok	15	1 168
4 rok	10	891
5 rok		
Summa	38	2 705

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok		
2 rok		
3 rok	3	235
4 rok		
5 rok		
Summa	3	235

Totalt antal bostadslägenheter: **41**

Lokaler upplåtna med bostadsrätt

Antal	Total yta m²
-------	--------------

Lokaler upplåtna med hyresrätt

Antal	Total yta m²
4	180

Totalt antal lokaler: **4**

Totalyta (m²):

Garage	
	Antal platser

P-platser	
	Antal platser

Förvaltning**Avtal**

Ekonomisk Förvaltning

Leverantör

Delagott

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2009-01-01

Underhållsplanens tidshorisont: 20 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elstambyte - Källarutrymme från 1947	1977	
Omläggning av tak	1995	
Nya balkonger	2004	
Omputsning av fasad	2007	
Relining av avloppsstammar - Källarutrymme	2012	
Byte av armaturer på gemensamma ytor mm	2013	
Uppgradering/justering av värmesystemet mm	2014	
Rörinspektion av horisontella avloppsstammar under källargolv	2016	
Uppfräschning av källargångar i samband med renovering av festlokalen	2017	
Renovering av festlokalen/köket port 14/16 - Fuktskada i golv	2017	
Nya grunder för sopkärlsförvaringen	2017	
Installation av automatiska rökluckor	2017	
Underhåll av stentrapp till port 12	2017	
Kalibrering av inomhusvärme samt rengöring av pannsystem	2017	
Renovering av särskilt utsatta balkongdörrar och fönster i samtliga hus	2018	
Utomhus trappa port 16 iordningställande av ytskickt	2018	
Vissa fönster ska målas om utvändigt	2018	
Stamspolning samtliga stammar - behov undersöks 2018	2018	
Renovering av lekplats	2018	
Renovering av avloppsledning mellan Hus A och Hus B	2018	
OVK i samtliga hus	2019	
Relining av horisontella stammar i port 10/12	2019	
Åtgärdat OVK-anmärkningar i samtliga hus	2019	
Renovering av tvättstuga exklusive maskiner	2019	
Byte av dörrar till källare port 18	2019	
Trädansning på gårdarna	2019	
Renovering av lokalen port 10	2020	
Relining av horisontella stammar port 14/16 och 18/20	2020	
Nya tvättmaskiner och torktumlare till tvättstugan	2020	
Laddstolpar på parkeringsplatser mm	2022	
Byte av ventiler på stamledningar	2022	
Renovering av hyreslägenheter	2022	
Förbättring av självdrag	2024	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Högre kostnader för uppvärmning och snöskottning än budgeterat och ej pausad amortering samt investeringen avseende förbättring av självdrag är anledningarna till att resultatet och kassan påverkats negativt.

Fasta 1-årsräntorna för majoriteten av lånen gick ut i september 2024. Tecknades om till september 2026 till en ränta om 3 % och amorteringsfritt. Rörliga lånet tecknades om i januari 2025 till en ränta om 3 % och amorteringsfritt till januari 2026.

Nytt tomträttsavtal tecknat och gäller från 2026 till 2035. Avtalet innebär att tomträttsavgiften ökar från 210 tkr till 559 tkr med en nedsättning första 4 åren.

Medlemsinformation

60 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 11 överlåtelser skett.

11 medlemmar har utträtt ur föreningen.

8 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 57

38 bostadsrätter

57 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 802	2 789	2 648	2 617
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 832	- 53	- 414	53
Soliditet ¹ , %	59	60	59	69
Räntekänslighet, %	6	5.66		
Skuld/kvm totalyta	3 651	3 881	4 015	4 067
Energikostnad/kvm totalyta	286	265	238	225
Sparande/kvm totalyta	7	110	47	221
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	794	728		
Skuld/kvm bostadsrättsyta	4 422	4 119	4 724	4 786
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77	74		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 133 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Eventuell höjning av årsavgift kan ske 2025 då tomträttsavgiften kommer att öka från 2026.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Förlags- insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 383 120	463 004	5 229 747	- 5 957 200	- 53 470	19 065 201
Resultatdisposition enligt stämman:						
Reservering fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				- 53 470	53 470	0
Årets resultat					- 831 621	- 831 621
Belopp vid årets utgång	19 383 120	463 004	5 229 747	- 6 010 670	- 831 621	18 233 580

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 6 010 670
Årets resultat	- 831 621
Totalt	- 6 842 291

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	- 6 842 291
Totalt	- 6 842 291

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	2 801 771	2 788 673
Övriga rörelseintäkter	3	11 837	102 326

Summa rörelseintäkter		2 813 608	2 890 999
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-2 444 167	-1 910 426
Administration och förvaltning	5	-283 551	-154 708
Avskrivningar		-395 780	-396 828

Summa rörelsekostnader		-3 123 498	-2 461 962
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

		-309 890	429 037
--	--	-----------------	----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 558	15 215
Räntekostnader och liknande resultatposter		-523 289	-497 722

Summa finansiella poster		-521 731	-482 507
---------------------------------	--	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

		-831 621	-53 470
--	--	-----------------	----------------

RESULTAT FÖRE SKATT

		-831 621	-53 470
--	--	-----------------	----------------

ÅRETS RESULTAT

		-831 621	-53 470
--	--	-----------------	----------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	30 241 261	30 602 596
Inventarier, verktyg och installationer	8	2 875	37 320
Summa materiella anläggningstillgångar		30 244 136	30 639 916
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 244 136	30 639 916
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 646	30 748
Övriga fordringar		10 851	77 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		208 631	0
Summa kortfristiga fordringar		239 128	108 299
Kassa och bank			
Kassa och bank		233 959	1 155 427
Summa kassa och bank		233 959	1 155 427
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		473 087	1 263 726
SUMMA TILLGÅNGAR		30 717 223	31 903 642

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		24 612 867	24 612 867
Förslagsinsatser		463 004	463 004
Summa bundet eget kapital		25 075 871	25 075 871
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 010 670	-5 957 200
Årets resultat		-831 621	-53 470
Summa fritt eget kapital		-6 842 291	-6 010 670
SUMMA EGET KAPITAL		18 233 580	19 065 201
AVSÄTTNINGAR			
Övriga avsättningar		109 476	109 476
Summa avsättningar		109 476	109 476
SUMMA AVSÄTTNINGAR		109 476	109 476
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	7 613 054	0
Summa långfristiga skulder		7 613 054	0
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 613 054	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit		981	981
Övriga skulder till kreditinstitut		4 348 400	12 094 454
Leverantörsskulder		84 639	126 852
Skatteskulder		159 579	155 028
Övriga skulder		53 679	49 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		113 835	302 191
Summa kortfristiga skulder		4 761 113	12 728 965
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		4 761 113	12 728 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 717 223	31 903 642

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-309 890	429 038
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	395 780	396 828
Summa	85 890	825 866
Erhållen ränta	1 558	15 215
Erlagd ränta	-523 289	-497 722
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-435 841	343 358
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	-130 829	-11 524
Minskning av rörelseskulder	-221 798	-22 085
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-788 468	309 749
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering	-133 000	-416 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-133 000	-416 000
Årets kassaflöde	-921 468	-106 251
Likvida medel vid årets början	1 155 426	1 261 677
Likvida medel vid årets slut	233 959	1 155 426

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen för Brf Bläckpennan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett. I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier 5-10 År

Byggnad 200 År

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnad	200
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10

Not 2. Nettoomsättning	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	2 153 936	2 140 494
Hysesintäkter		
Bostäder	274 758	264 013
Lokaler	273 080	270 978
Förråd	1 200	1 200
Garage och p-platser	71 136	78 750
	620 174	614 941
Övriga intäkter		
Debiterade elkostnader	2 476	0
Övriga intäkter	25 185	33 238
	27 661	33 238
Totalt nettoomsättning	2 801 771	2 788 673

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	11 837	102 326
Totalt övriga rörelseintäkter	11 837	102 326

Not 4. Operativ drift och underhåll	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	103 627	96 648
Uppvärmning	654 091	585 074
Vatten och avlopp	211 206	145 276
Sophämtning	106 031	90 629
	1 074 955	917 628
Funktionell anläggningsservice		
Sotning	14 431	2 175
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	8 907	9 296
	23 338	11 471
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	87 684	45 733
Fastighetsstäd	81 065	78 889
Trädgårdsskötsel	41 301	44 591
Snöröjning/sandning	185 357	158 239
	395 407	327 452
Distribuerade servicetjänster		
TV	10 596	19 323
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	59 230	81 050
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	80 630	78 949
Tomträttsavgälder	157 650	210 200
	297 510	370 199
Reparationer		
Reparationer	194 120	121 176
Tvättstuga	16 854	0
Lokaler	0	91 325
El	9 189	9 046
Ventilation	0	42 807
	220 162	264 354
Underhåll		
Underhåll	422 199	0
Totalt operativ drift och underhåll	2 444 167	1 910 426

Not 5. Administration och förvaltning	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	12 816	12 606
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	68 332	101 088
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	29 228	21 815
Revision		
Revisionsarvode	26 975	0
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	14 297	12 668
Konsultarvode	11 442	1 438
Bankkostnader	4 130	4 058
Övriga administrativa kostnader	439	1 035
Övriga kostnader	115 893	0
	146 200	19 199
Totalt administration och förvaltning	283 551	154 708

Not 6. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsbeteckning	16 251 000	16 251 000
Summa:	16 251 000	16 251 000

Not 7. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	36 437 878	36 437 878
Utgående anskaffningsvärden	36 437 878	36 437 878
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 835 282	- 5 472 894
Årets avskrivningar	- 361 335	- 362 388
Utgående avskrivningar	-6 196 617	-5 835 282
Utgående redovisat värde	30 241 261	30 602 596

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	234 664	234 664
Utgående anskaffningsvärden	234 664	234 664
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 197 344	- 162 904
Årets avskrivningar	- 34 445	- 34 440
Utgående avskrivningar	- 231 789	- 197 344
Utgående redovisat värde	2 875	37 320

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2025-02-04	4,26 %	4 348 400	4 386 942
Stadshypotek	2026-09-01	3 %	1 055 704	1 059 704
Stadshypotek	2026-09-01	3 %	1 055 704	1 059 704
Stadshypotek	2026-09-01	3 %	1 055 704	1 059 704
Stadshypotek	2026-09-01	3 %	4 369 942	4 528 400
Summa skulder till kreditinstitut			11 885 454	12 094 454
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 537 054	0
			4 348 400	12 094 454

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av de elektroniska underskrifterna

Linda Assbring
Ordförande

Martin Grandelius
Ledamot

Sara Österberg
Ledamot

Annika Goldhammer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt den dag som framgår av min elektroniska underskrift

David Walman
Extern
Rävisor AB



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2025 14:05

SENT BY OWNER:

Fredrik Lönegren · 25.04.2025 10:21

DOCUMENT ID:

rk4aW8p_kxl

ENVELOPE ID:

H1f6Zipdyle-rk4aW8p_kxl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Bläckpennan.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Annika Nasta Mona Goldhammer annika.goldhammer@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2025 10:27 25.04.2025 10:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/01) IP: 94.234.77.14
SARA ÖSTERBERG sarakatarinas@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2025 10:47 25.04.2025 10:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/05/21) IP: 80.117.124.225
MIKAEL MARTIN PALENSKA GRANDE LIUS martingrandelius@live.se	 Signed Authenticated	25.04.2025 11:45 25.04.2025 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/31) IP: 104.28.31.63
Linda Elisabet Assbring linda.assbring@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2025 12:49 25.04.2025 12:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/01/10) IP: 94.191.138.140
David Oskar Petter Walman info@ravisor.se	 Signed Authenticated	25.04.2025 14:05 25.04.2025 14:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 83.227.18.88

* 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 Bostadsrättsföreningen Bläckpennan
769604-9811**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bläckpennan för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 16:15

SENT BY OWNER:

Fredrik Lönegren · 16.04.2025 14:31

DOCUMENT ID:

H1tm7Q6RJx

ENVELOPE ID:

SJuXXXaA1e-H1tm7Q6RJx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Bläckpennan.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
David Oskar Petter Walman	 Signed	16.04.2025 16:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04)
info@ravisor.se	Authenticated	16.04.2025 16:15	Low	IP: 83.227.18.88

* 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.

