

Årsredovisning

Brf Udden 1

716419-7860

Styrelsen för Brf Udden 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Udden 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Stockholms kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2001-01-31 fastigheten Rostugnen 4 i Bromma, Stockholms kommun. Föreningen innehar således marken med äganderätt.

På fastigheten finns två stycken flerbostadshus omfattande sex respektive sju våningar. Där ingår en respektive två suterrängvåningar. Totalt antal bostäder uppgår till 47 stycken och är fördelade enligt följande:

21 st	2 rum och kök
10 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Den totala boarean uppgår till 3 526 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 93 000 000 kr varav markvärdet motsvarar 44 000 000 kr och byggnadsvärdet 49 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår även ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter, vilket innebär att medlemmar inte behöver teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Fastum Teknik AB anlitas för fastighetsskötsel och städningen utförs av Mickes fönsterputs och städ AB. Drift av hissar sköts av Hissgruppen AB. Vinterväghållning av föreningens ytor utförs av Habitek Utemiljö AB. Söder Kyl sköter service av tvättstugor. Hässelby Tomt & Trädgårdsservice har anlitats för skötsel av grönytor.

Samfällighet

Föreningens fastighet ingår i Tackjärnsvägens samfällighetsförening tillsammans med Brf Tackjärnet och Brf Rostugnen. Brf Udden 1:s andel i samfälligheten uppgår till 29,1%.

Samfälligheten sköter en gemensamhetsanläggning bestående av grovtvättstuga, värmecentral, ventilation, elcentral, vattenmätare, parkeringsplatser, kvarterslokal, kabel-tv-anläggning, bredbandsanläggning, lekplats, grovsoprum samt övrig avfallshantering.

Föreningens stadgar och ekonomisk plan

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-27.

Även ekonomisk plan finns registrerad hos Bolagsverket.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2024-05-16 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Daniel Erixon	Ordförande
Magnus Derkert	Ledamot
Björn Carlson	Ledamot
Björn Dobson	Ledamot
Tove Larsson	Ledamot
Annbritt Olsson	Suppleant
Anders Monie	Suppleant

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

Arvode till styrelsen och valberedning uppgår enligt stämmobeslut till 1,5 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos If Skadeförsäkring.

Revisorer

Tomas Ericson	Ordinarie
Borev Revision AB	
Borev Revision AB	Suppleant

Valberedning

Moniqa Lagerstedt
Fahimeh Fartousi

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 71 (69) medlemmar fördelade på 44 (43) stycken bostadsrättslägenheter. 3 (4) stycken bostäder upplåts för närvarande med hyresrätt. Siffrorna inom parantes anger föregående år.

Under året har 3 (3) bostadsrätter överlåtits till en genomsnittlig köpeskilling per kvadratmeter på 79 801 kr (72 500 kr).

4 (3) medlemmar har under året tillkommit och 3 (4) har lämnat föreningen.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att godkänna denna under förutsättning att den som hyr ut har ett giltigt skäl t.ex. utbildning eller arbete att under en begränsad period befinna sig på annan ort.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Styrelsen planerar löpande för olika underhåll. Det finns en gemensam underhållsplan tillsammans med de andra föreningarna i samfälligheten och dessutom jobbas det på att ta fram en egen underhållsplan för att se över kommande underhåll och driftskostnader som rör hus 16 och 18.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En tidigare hyresrätt upplåts med bostadsrätt under året.

Eftersom föreningen är skuldfri och har en god ekonomi beslutades det att ge medlemmarna en tillfällig rabatt på årsavgifterna i form av avgiftsfritt kvartal 1 och 4.

Föreningen har utfört takmålning under räkenskapsåret för ca 196 000 kr.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr*	1 386	1 432	2 184	2 166	1 366
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 400	-1 173	-786	-1 152	-965
Soliditet, %	99	99	99	99	99
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	237	220	482	482	241
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	56	54			
Skuldsättning/kvm, kr	0	0	0	0	0
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	0	0	0	0	0
Sparande/kvm, kr	-150	-88			
Räntekänslighet, %	0,00	0,00	0,00	0,00	
Energikostnad/kvm, kr**	0	0			
Eget kapital, tkr	62 130	59 329			
Taxeringsvärde, tkr	93 000	93 000			
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	79	79	79	60	60
Ianspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	65	63	25	35	182
Antal överlåtelse, bostäder	3	3	3	2	2
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	79 801	72 500	79 772	80 344	55 068

* Att nettoomsättningen för 2020, 2023 och 2024 understiger övriga år beror på att föreningen lämnade två kvartal avgiftsfria

** Föreningens energikostnader betalas via samfällighetsavgift till Tackjärnsvägens samfällighetsförening

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Hushållsel ingår inte i årsavgifterna utan bostadsrättshavarna har egna abonnemang.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Förlusten innebär att föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer att ske, vid nuvarande räntenivå, via höjda årsavgifter och/eller upptagande av lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	47 408 726	15 050 317	859 912	-2 816 652	-1 172 959
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-1 172 959	1 172 959
Förändring av yttre fond			50 387	-50 387	
Förändring medlemsinsatser	871 152				
Förändring upplåtelseavgifter		3 328 848			
Öresavrundning				1	
Årets resultat					-1 399 505
Belopp vid årets utgång	48 279 878	18 379 165	910 299	-4 039 997	-1 399 505

Insatskapitalet enligt föreningens ekonomiska plan för samtliga bostäder uppgår till 51 811 619 kr. Det finns fortfarande hyresrätter kvar i föreningen vilka kommer att generera inbetalning av insatser vid upplåtelse som bostadsrätt. De ej inbetalda insatserna uppgår till 3 531 741 kr.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 039 997
Årets resultat	-1 399 505
Summa	-5 439 502

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	279 000
Ianspråktagande av yttre fond	-237 651
Balanseras i ny räkning	-5 480 851
Summa	-5 439 502

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 386 492	1 432 341
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 386 492	1 432 341
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-2 303 031	-2 087 026
Personalkostnader	7	-107 354	-92 519
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-633 285	-633 283
Summa rörelsekostnader		-3 043 670	-2 812 828
Rörelseresultat		-1 657 178	-1 380 487
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		257 673	207 528
Summa finansiella poster		257 673	207 528
Resultat efter finansiella poster		-1 399 505	-1 172 959
Resultat före skatt		-1 399 505	-1 172 959
Årets resultat		-1 399 505	-1 172 959

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	50 888 069	51 445 144
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10, 11	219 242	295 452
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>51 107 311</i>	<i>51 740 596</i>
Summa anläggningstillgångar		51 107 311	51 740 596
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 037	2 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	901 755	693 422
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>905 792</i>	<i>695 599</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 679 507	7 467 515
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>10 679 507</i>	<i>7 467 515</i>
Summa omsättningstillgångar		11 585 299	8 163 114
SUMMA TILLGÅNGAR		62 692 610	59 903 710

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	51 811 619	51 811 619
Ej inbetalda insatser	-3 531 741	-4 402 893
Upplåtelseavgifter	18 379 165	15 050 317
Fond för yttre underhåll	910 299	859 912
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>67 569 342</i>	<i>63 318 955</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-4 039 997	-2 816 652
Årets resultat	-1 399 505	-1 172 959
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-5 439 502</i>	<i>-3 989 611</i>
Summa eget kapital	62 129 840	59 329 344
Kortfristiga skulder		
Förskott från medlemmar	9 929	–
Leverantörsskulder	488 385	499 860
Skatteskulder	7 309	9 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	57 147	64 942
Summa kortfristiga skulder	562 770	574 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	62 692 610	59 903 710

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 657 178	-1 380 487
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	633 285	633 283
Erhållen ränta	257 673	207 528
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-766 220</i>	<i>-539 676</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-210 193	353 362
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-11 596	219 443
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-988 009	33 129
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser & upplåtelseavgifter	4 200 000	—
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 200 000	—
Årets kassaflöde	3 211 991	33 129
Likvida medel vid årets början	7 467 515	7 434 386
Kursdifferens i likvida medel	1	—
Likvida medel vid årets slut	10 679 507	7 467 515

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) och BFAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader-

Följande procentsatser har använts vid avskrivningar:

Byggnad 1,19%

Inventarier & verktyg 10-20%

Säkerhetsdörrar 5%

Portlågssystem 10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter	779 493	777 008
	Hysesintäkter, bostäder	420 312	467 408
	Hysesintäkter, förråd	26 400	26 400
	Hysesintäkter, p-platser	160 260	161 500
	Öresavrundning	27	25
	Summa	1 386 492	1 432 341

I årsavgiften ingår bland annat kostnaden för värme, vatten, TV och bredband.

Under 2024 var kvartal 1 och 4 avgiftsfria för medlemmarna.

Under 2023 var kvartal 3 och 4 avgiftsfria för medlemmarna.

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2024	2023
	Reparationer bostäder	2 765	–
	Tvättstuga	15 780	30 563
	Vatten/avlopp	–	10 874
	Värme	17 994	5 281
	Portar/dörrar/lås	11 250	29 573
	Hissar	57 076	4 585
	El	14 180	–
	Planteringar, träd & buskar	36 340	54 714
	Summa	155 385	135 590

Not 3	Planerat underhåll / fond för yttre underhåll	2024	2023
	Underhållsspolning av spillvattenavlopp	41 250	41 250
	Planerat underhåll	196 401	–
	El	–	11 330
	Tak	–	11 824
	OVK	–	7 325
	Utbyggnad av Aptussystem	–	107 509
	Buskbeskrning	–	49 375
	Summa	237 651	228 613

Kostnaden för det planerade underhållet föreslås balanseras mot föreningens fond för yttre underhåll.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning ske årligen till fond för yttre underhåll med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde vilket för närvarande motsvarar 279 000 kr.

Not 4	Driftkostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel	7 050	7 050
	Trädgårdsskötsel	36 250	8 550
	Snöröjning och sandning	67 295	99 275
	Städning	74 041	62 856
	Hissar, serviceavtal och besiktning	18 290	17 796
	Övriga serviceavtal och besiktningar	13 175	–
	Gemensamhetsanläggning Tackjärnsvägens SFF	1 084 132	1 089 125
	Fastighetsförsäkring inkl. styrelseansvar	167 701	158 495
	Försäkringsersättning	–	-30 990
	Hyressättningsavgift	–	834
	Summa	1 467 934	1 412 991

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2024	2023
	Förbrukningsinventarier & material	59 193	53 947
	Telekommunikation	25 672	19 368
	Postbefordran	3 525	3 675
	Revisionsarvode	23 750	30 275
	Föreningsstämma/medlemsmöten	5 000	5 000
	Föreningsgemensamma aktiviteter	7 907	–
	Ekonomisk förvaltning	77 499	75 627
	Bankkostnader	1 806	2 097
	Övriga externa tjänster	116 914	24 143
	Förenings-/medlemsavgifter	11 531	11 580
	Övriga administrationskostnader	32 655	9 437
	Summa	365 452	235 149

I övriga externa tjänster ingår mäklrarvode om 102 836 kr.

Not 6	Kommunal fastighetsavgift	2024	2023
	Fastighetsavgift	76 610	74 683
	Summa	76 610	74 683

Not 7	Personalkostnader	2024	2023
	Styrelsearvode	85 950	72 450
	Valberedningsarvode	3 000	3 000
	Sociala avgifter	18 404	17 069
	Summa	107 354	92 519

Styrelsearvodet uppgår till 1,5 prisbasbelopp (57 300 kr * 1,5 = 85 950 kr).

Valberedningsarvodet uppgår till 1 500 kr/ledamot.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	58 102 805	58 102 805
	Utgående anskaffningsvärden	58 102 805	58 102 805
	Ingående avskrivningar	-6 896 186	-6 373 186
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-523 000	-523 000
	Utgående avskrivningar	-7 419 186	-6 896 186
	Redovisat värde	50 683 619	51 206 619

I anskaffningsvärdet ingår mark om 12 500 000 kronor, vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 9	Fastighetsförbättringar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	768 800	768 800
	Utgående anskaffningsvärden	768 800	768 800
	Ingående avskrivningar	-530 275	-496 200
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-34 075	-34 075
	Utgående avskrivningar	-564 350	-530 275
	Redovisat värde	204 450	238 525

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	548 602	548 602
	Utgående anskaffningsvärden	548 602	548 602
	Ingående avskrivningar	-280 441	-231 522
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-48 919	-48 919
	Utgående avskrivningar	-329 360	-280 441
	Redovisat värde	219 242	268 161

Består av diverse inventarier såsom tvättstugeutrustning och kylar och frysar till hyresrättsbostäderna.

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	272 888	272 888
	Utgående anskaffningsvärden	272 888	272 888
	Ingående avskrivningar	-245 597	-218 308
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-27 291	-27 289
	Utgående avskrivningar	-272 888	-245 597
	Redovisat värde	0	27 291

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Habitek	1 715	1 715
	ABJ Boförvaltning	21 319	20 256
	Tackjärnsvägens Samfällighetsförening	500 000	503 750
	If försäkring	174 792	167 701
	Upplupen ränta SBAB	203 929	–
	Summa	901 755	693 422

Not 13	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	36 599 000	36 599 000
	Summa ställda säkerheter	36 599 000	36 599 000

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att ha kvartal 1 2025 avgiftsfritt.

Föreningen har budgeterat för att utföra planerat underhåll för 463 000 kr under 2025. Det avser 41 000 kr vatten och avlopp, 382 000 kr för balkongtaksbyte och 40 000 kr för insynsskydd trädgård.

UNDERSKRIFTER

Bromma, dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Daniel Erixon

Magnus Derkert

Björn Carlsson

Björn Dobson

Tove Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Borev Revision AB

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 08:44

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 11.04.2025 08:19

DOCUMENT ID:

BydDNEUCyx

ENVELOPE ID:

S1PPV4L0Jg-BydDNEUCyx

DOCUMENT NAME:

146_Brf_Udden 1_Årsredovisning_2024 - slutlig.pdf

14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL KARL OSKAR ERIXON daniel@erixon.net	Signed Authenticated	11.04.2025 08:51 11.04.2025 08:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/10/03) IP: 95.193.146.36
2. Björn Amadeus Carlson bjorn.carlson@icloud.com	Signed Authenticated	14.04.2025 12:46 11.04.2025 11:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1948/09/15) IP: 82.183.33.85
3. Tove Larsson tove.c.larsson@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 12:52 14.04.2025 12:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/03/29) IP: 90.129.198.46
4. Lars Magnus Herman Derkert derkert47@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2025 11:48 15.04.2025 11:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/11/26) IP: 124.122.40.48
5. Björn Andreas Dobson bjorn@dobson.se	Signed Authenticated	15.04.2025 11:52 15.04.2025 11:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/05/14) IP: 82.183.21.106
6. Tomas Ericson tomas.ericson@borev.se	Signed Authenticated	16.04.2025 08:44 15.04.2025 14:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28) IP: 85.24.131.81

* 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



PDF
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Udden 1, org.nr 716419-7860

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Udden 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

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

Jag vill fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsens flersöversikt och nyckeltalet sparande/kvm som är negativt de senaste två åren. Jag vill även fästa uppmärksamhet på kassaflödesanalysen som visar att kassaflödet från den löpande verksamheten är negativt för räkenskapsåret. Slutligen vill jag fästa uppmärksamhet på förvaltningsberättelsen och väsentliga händelser under räkenskapsåret som beskriver att en tillfällig rabatt på årsavgifterna har lämnats genom att kvartal 1 och 4 har lämnats avgiftsfria till medlemmarna.

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 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 Udden 1 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 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 fortlopande 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 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 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 08:45

SENT BY OWNER:

Borev Revision • 15.04.2025 14:34

DOCUMENT ID:

BkOuLGCjCkx

ENVELOPE ID:

rJguUfRs0ye-BkOuLGCjCkx

DOCUMENT NAME:

Brf Udden 1 - Revisionsberättelse 2024 för digital sign.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Tomas Ericson	 Signed	16.04.2025 08:45	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/08/28)
tomas.ericson@borev.se	Authenticated	16.04.2025 08:44	Low	IP: 78.72.116.248

* 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