

Årsredovisning 2024

Brf Vasen 4

769606-5833



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vasen 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-01-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vasen 4	-	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1951

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 993 kvm och 2 lokaler om 125 kvm. Byggnadernas totalyta är 2118 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Melin	Ordförande
Anders Björkman	Styrelseledamot
Dennis Sievertz	Styrelseledamot
Sofie Åbyhammar	Styrelseledamot
Tarza Hajo	Styrelseledamot

Valberedning

Mia Andersson
Emma Stenman

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Sanna Lindqvist	Revisor ordinarie	BOREV Revision
Louise Berlin	Revisor suppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Med hjälp av företaget Bygganalys (då del av ÅF) tog styrelsen år 2017 fram en underhållsplan för föreningen. Planen sträckte sig över perioden 2017-2058. Styrelsen arbetar med den planen som bas men har årligen, antingen med hjälp av extern konsult eller baserat på interna utvärderingar, reviderat planen för de nästkommande åren.

Avtal med leverantörer

Brandskyddsutrustning	Hald & Tesch Brand AB
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Fastighetsskötsel	Ingdahls Städ & Fastighetsservice AB
Hisservice	Stockholm Hiss- & Elteknik AB
Internet	Telenor Sverige AB
Lokalvård	Adena Clean AB
Trädgårdsskötsel	Habitek Utemiljö AB
TV och infrastruktur	CLS Elektronikservice i Stockholm AB

Övrig verksamhetsinformation

Städdagar hölls vår och höst, då medlemmar hjälptes åt med sysslor i gemensamma ytor i huset och i trädgården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Månadsavgifterna höjdes med 5% från 2024-01-01, och med ytterligare 10% från 2025-01-01. Föreningen har trots dessa höjningar fortfarande låga avgifter jämfört med liknande föreningar i området.

Under 2024 sa en av föreningens två hyresgäster upp sitt hyresavtal. En ny hyresgäst tillträder lokalen 1 april 2025.

Övriga uppgifter

Tvättstuga och torkrum fick ny tvätt- och torkutrustning under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2025=1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2025=588 kronor), vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10% av ett prisbasbelopp per år, vilket för 2025 uppgår till 5 880 kronor per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 167 267	1 179 514	1 158 543	1 213 728
Resultat efter fin. poster	-788 045	-632 117	-642 837	-317 501
Soliditet (%)	99	98	98	100
Yttre fond	1 430 425	1 366 540	1 215 102	1 053 819
Taxeringsvärde	66 593 000	66 593 000	66 593 000	53 761 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	501	477	477	504
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,5	78,3	82,0	79,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	31	31	31	31
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	29	29	29	29
Sparande per kvm totalyta, kr	34	12	-16	96
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	37	54	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	154	147	128	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	22	16	13	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	205	199	195	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,40	1,29	1,40	1,40
Räntekänslighet (%)	0,06	0,07	0,07	0,06

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat förklaras främst av att ett större planerat underhåll genomfördes i tvätt- och torkrum, samt att en av hyreslokalerna stod utan hyresgäst under fem månader. Summan av avskrivningar och planerat underhåll överstiger det negativa resultatet för året.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomiska åtaganden inom de närmsta tio åren kommer att kunna finansieras av avgifts- och hyresintäkter, dvs utan nya lån. Avgifterna sänktes med 10% år 2021, och höjdes därefter med 5% år 2024 och 10% år 2025. Föreningen har trots höjningarna jämförelsevis låga avgifter som successivt kommer att behöva öka, både för att täcka löpande kostnader som stigit pga senaste årens inflation samt föreningens planerade underhåll.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	16 765 746	-	-	16 765 746
Upplåtelseavgifter	12 483 890	-	-	12 483 890
Fond, yttre underhåll	1 366 540	-	63 885	1 430 425
Avgår försäljningskostnader	-210 788	-	-	-210 788
upplåtelse				
Balanserat resultat	-5 151 830	-632 117	-63 885	-5 847 832
Årets resultat	-632 117	632 117	-788 045	-788 045
Eget kapital	24 621 441	0	-788 045	23 833 397

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 847 832
Årets resultat	-788 045
Totalt	-6 635 876

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	199 779
Att från yttre fond i anspråk ta	-339 662
Balanseras i ny räkning	-6 495 993
	-6 635 876

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 167 267	1 176 014
Övriga rörelseintäkter	3	-4	38 999
Summa rörelseintäkter		1 167 263	1 215 013
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 298 544	-1 156 618
Övriga externa kostnader	9	-79 546	-98 310
Personalkostnader	10	-73 633	-83 419
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-520 992	-520 992
Summa rörelsekostnader		-1 972 714	-1 859 339
RÖRELSERESULTAT		-805 451	-644 325
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 278	13 752
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-872	-1 543
Summa finansiella poster		17 406	12 208
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-788 045	-632 117
ÅRETS RESULTAT		-788 045	-632 117

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	23 484 410	24 005 402
Maskiner och inventarier		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 484 410	24 005 402
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 484 410	24 005 402
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	6 456	6 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	48 332	62 110
Summa kortfristiga fordringar		54 788	68 438
Kassa och bank			
Kassa och bank		629 590	940 402
Summa kassa och bank		629 590	940 402
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		684 378	1 008 840
SUMMA TILLGÅNGAR		24 168 788	25 014 242

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 038 848	29 038 848
Fond för yttre underhåll		1 430 425	1 366 540
Summa bundet eget kapital		30 469 273	30 405 388
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 847 832	-5 151 830
Årets resultat		-788 045	-632 117
Summa fritt eget kapital		-6 635 876	-5 783 947
SUMMA EGET KAPITAL		23 833 397	24 621 441
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	62 424	62 424
Övriga långfristiga skulder		16 875	16 875
Summa långfristiga skulder		79 299	79 299
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 533	64 658
Skatteskulder		5 264	5 173
Övriga kortfristiga skulder		2 975	3 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	234 320	240 357
Summa kortfristiga skulder		256 092	313 502
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 168 788	25 014 242

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-805 451	-644 325
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	520 992	520 992
	-284 459	-123 333
Erhållen ränta	27 421	4 609
Erlagd ränta	-872	-1 611
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-257 910	-120 336
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 507	57 102
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-57 410	-88 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-310 812	-151 998
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-310 812	-151 998
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	940 402	1 092 400
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	629 590	940 402

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vasen 4 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	100 år
Om- och tillbyggnad	20-40 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 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.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	998 316	950 760
Hysesintäkter, lokaler	151 253	204 854
Hysesintäkter, p-platser	9 800	16 800
Hysesintäkter övrigt	3 600	3 500
Övriga intäkter	4 298	100
Summa	1 167 267	1 176 014

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturering	0	3 500
Öres- och kronutjämning	-4	0
Försäkringsersättning	0	17 495
Elstöd	0	18 004
Summa	-4	38 999

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	14 292	14 708
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 291	27 287
Städning	52 206	49 639
Besiktning och service	33 628	13 265
Trädgårdsarbete	66 145	65 428
Summa	169 562	170 328

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	34 971	138 570
Hissar	4 182	0
Summa	39 153	138 570

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	339 662	135 894
Summa	339 662	135 894

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	61 977	77 528
Uppvärmning	325 736	311 295
Vatten	47 028	32 905
Sophämtning	68 553	56 295
Summa	503 294	478 023

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	29 006	26 621
Kabel-TV	109 500	109 500
Bredband	59 836	49 972
Fastighetsskatt	48 530	47 710
Summa	246 872	233 803

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	879	1 690
Revisionsarvoden	16 264	13 823
Ekonomisk förvaltning	43 294	59 688
Övriga förvaltningskostnader	19 109	23 110
Summa	79 546	98 310

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 296	52 000
Sociala avgifter	16 337	31 419
Summa	73 633	83 419

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	872	804
Övriga räntekostnader	0	739
Summa	872	1 543

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	32 504 724	32 504 724
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 504 724	32 504 724
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 499 322	-7 978 330
Årets avskrivning	-520 992	-520 992
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 020 314	-8 499 322
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 484 410	24 005 402
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 305 205</i>	<i>8 305 205</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 963 000	27 963 000
Taxeringsvärde mark	38 630 000	38 630 000
Summa	66 593 000	66 593 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 456	6 328
Summa	6 456	6 328

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 071	6 020
Städning	2 553	2 361
Försäkringspremier	2 428	2 243
Kabel-TV	21 375	27 375
Bredband	5 061	4 165
Förvaltning	10 844	10 803
Inkomsträntor	0	9 143
Summa	48 332	62 110

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek AB	2030-12-01	1,40 %	62 424	62 424
Summa			62 424	62 424

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 62 424 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
El	7 256	9 724
Uppvärmning	43 262	45 688
Löner	57 300	52 000
Uppl kostn renhållningsavg	483	736
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 338	16 338
Förutbetalda avgifter/hyror	96 681	102 871
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
Summa	234 320	240 357

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 800 000	8 800 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna kommun

Anders Björkman
Styrelseledamot

Anders Melin
Ordförande

Dennis Sievertz
Styrelseledamot

Sofie Åbyhammar
Styrelseledamot

Tarza Hajo
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Sanna Lindqvist, BOREV Revision
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 09:33

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.04.2025 16:05

DOCUMENT ID:

SkbeailbRJI

ENVELOPE ID:

HkekpsUb0ke-SkbeailbRJI

DOCUMENT NAME:

Brf Vasen 4, 769606-5833 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS MELIN rmelin70@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2025 08:23 08.04.2025 08:22	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.82.25
2. Eva Sofie Vilhelmina Åbyhammar s.abyhammar@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 09:04 10.04.2025 08:49	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.13.2
3. TARZA HAJO tarza.hajo@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 09:13 10.04.2025 09:13	eID Low	Swedish BankID IP: 82.183.13.20
4. Dennis Arne Gerhard Sievertz dennis.sievertz@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 11:04 10.04.2025 11:04	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.243.244
5. ANDERS BJÖRKMAN anders.bjorkman@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2025 09:09 16.04.2025 09:04	eID Low	Swedish BankID IP: 194.204.11.121
6. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	 Signed Authenticated	16.04.2025 09:33 16.04.2025 09:29	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.181

* 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 Vasen 4, org.nr 769606-5833

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vasen 4 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.

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 Vasen 4 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 fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2025 09:35

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 07.04.2025 16:05

DOCUMENT ID:

ryepilb01l

ENVELOPE ID:

SJ1Til-Cke-ryepilb01l

DOCUMENT NAME:

Brf Vasen 4 revisionsberättelse 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	 Signed	16.04.2025 09:35	eID	Swedish BankID
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	16.04.2025 09:34	Low	IP: 95.140.187.181

* 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