

Brf Girpunkten

Årsredovisning 2024

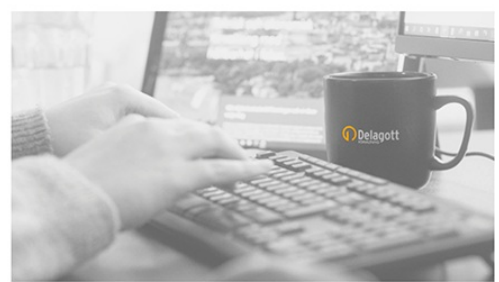
Brf Girpunkten

Org.nr: 769623-3209

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16



Styrelsen för Brf Girpunkten, organisationsnummer 769623-3209, 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

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflödesanalysen.

- Föreningen följer en underhållsplan (50 år) som sträcker sig mellan åren 2024 och 2074.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se Förändring eget kapital.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifter höjdes med 10% 1 januari 2024.
- Årsavgifterna höjdes med 5% 1 januari 2025.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter, lokaler och mark under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Solna

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-06-21.

Ekonomisk plan registrerades år 2012-01-17.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-09-05.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2013.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Iförsäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05.

Styrelse

Ordförande	Bo Regnlin	Extern ledamot
Ledamot	Karl-Gustav Nyström	
Ledamot	Alina Hermansson	Avgått
Ledamot	Evelina Thörnblad	Avgått
Ledamot	Youssef Koudsi	
Suppleant	Sinan Celep	

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Revisor

Extern	Martin Rana
	Parameter Revision AB

Valberedningen

Stämman har inte valt en valberedning.

Information om fastigheten

Flerfamiljshus

Fastighetsbeteckning: ROVAN 4

Föreningens adresser:

Storgatan 72, Solna

Nybyggnadsår: 2013

Värdeår: 2013

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	10	440
1,5 rok	9	414
2 rok	10	620
3 rok	19	1 390
4 rok	2	171
5 rok	8	752
Summa	58	3 787

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning

Leverantör

Delagott AB
Delagott AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-12-06
Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK besiktning	2025	Lägenheter
Installation av ny sopsug	2024	Ny sopsug vid entré 72 B
Byte av tvättutrustning	2026	Gemensam tvättstuga
Stamspolning	2024	Fastighet och lägenheter
Byte av friskluftsfilter	2025	Årliga byten i lägenheter
Byte av friskluftsfilter	2024	Årliga byten i lägenheter
Byte av friskluftsfilter	2023	Lägenheter
Måla Soporum	2023	Fastigheten
OVK besiktning	2023	Trapphus
Reparation fördelningsskåp	2023	Lägenheter
Byte till kodlås	2021	Entré och gemensamma cykelrum
OVK besiktning	2019	Trapphus och lägenheter
Byte av friskluftsfilter	2017 - 2022	Lägenheter
Radonmätning	2018	Lägenheter
Besiktning av expansionskärl	2017 - 2022	Undercentral

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ny sopsug är installerad.

Medlemsinformation

80 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 4 överlåtelser skett.
6 medlemmar har utträtt ur föreningen.
6 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 80

58 bostadsrätter

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 353	3 062	2 850	2 749
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 565	- 1 011	300	- 381
Soliditet ¹ , %	85	85	85	84
Räntekänslighet, %	7	8	9	9
Energikostnad/kvm totalyta	155	170	152	135
Sparande/kvm totalyta	139	42	335	201
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	844	808	746	726
Skuld/kvm bostadsrättsyta	6 036	6 113	6 266	6 419
Skuldsättning / kvm totalyta	6 036	6 113	6 266	6 419
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95	91	77	92

För nyckeltalsdefinitioner se not. 1 redovisningsprinciper.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 290 000 kronor.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet för året beror främst på ökade räntekostnader. Detta är en konsekvens av den rådande räntemarknaden. En stor del av föreningens lån har tidigare varit bundna till låga räntor under en längre period, vilket innebär att effekten av den stigande styrräntan först nu börjar märkas i föreningens ekonomi. Prognosen för 2025 visar på en stabilisering av räntekostnaderna, och en mer påtaglig effekt av lägre räntor förväntas under 2026, förutsatt att inga nya faktorer påverkar inflationen negativt.

För att möta de ökade kostnaderna beslutade styrelsen från och med 1 januari 2025 höja årsavgifterna med 5%. En sådan höjning var både nödvändig och välgrundad för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi.

Trots extra kostnader har föreningen en fortsatt stark och stabil kassa. Vid årets slut, den 31 december 2024, uppgår kassan till 1 818 921 kr, vilket överstiger branschpraxis på minst en kvartalsintäkt. Det är också viktigt att notera att föreningen under året genomfört amortering på 290 000 kr, samtidigt som kassan har kunnat bibehållas på en trygg nivå. Styrelsen kommer att fortsätta arbeta för en stabil ekonomisk utveckling i nära samarbete med Delagott, där föreningens ekonomi följs upp på kvartalsbasis.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	102 249 000	30 471 000	2 905 535	- 4 132 470	- 1 010 890	130 482 175
Resultatdisposition enligt stämman:						
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-198 118	198 118		0
Reservering fond för yttre underhåll			417 954	-417 954		0
Balanseras i ny räkning				- 1 010 890	1 010 890	0
Årets resultat					- 565 186	- 565 186
Belopp vid årets utgång	102 249 000	30 471 000	3 125 371	- 5 363 196	- 565 186	129 916 989

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 363 196
Årets resultat	- 565 186
Totalt	- 5 928 382

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	417 954
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 120 337
Balanseras i ny räkning	- 6 225 999
Totalt	- 5 928 382

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	3 353 451	3 061 911
Övriga rörelseintäkter	3	16 860	147 087
Summa Rörelseintäkter		3 370 311	3 208 998
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 598 950	-2 309 052
Administration och förvaltning	5	-306 273	-301 347
Personalkostnader	6	-99 102	-90 822
Avskrivningar		-971 252	-971 250
Summa Rörelsekostnader		-2 975 577	-3 672 471
RÖRELSERESULTAT		394 734	-463 473
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 658	34 760
Räntekostnader och liknande resultatposter		-991 578	-582 177
Summa Finansiella poster		-959 920	-547 417
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-565 186	-1 010 890
RESULTAT FÖRE SKATT		-565 186	-1 010 890
ÅRETS RESULTAT		-565 186	-1 010 890

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	151 377 903	152 349 155
Summa materiella anläggningstillgångar		151 377 903	152 349 155
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		151 377 903	152 349 155
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		819	0
Övriga fordringar		27 156	126 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 984	88 078
Summa kortfristiga fordringar		113 959	215 040
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 818 921	1 729 913
Summa kassa och bank		1 818 921	1 729 913
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 932 880	1 944 953
SUMMA TILLGÅNGAR		153 310 783	154 294 108

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		132 720 000	132 720 000
Fond för yttre underhåll		3 125 371	2 905 535
Summa bundet eget kapital		135 845 371	135 625 535
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 363 196	-4 132 470
Årets resultat		-565 186	-1 010 890
Summa fritt eget kapital		-5 928 382	-5 143 360
SUMMA EGET KAPITAL		129 916 989	130 482 175
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	22 859 000	23 149 000
Leverantörsskulder		92 886	198 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		441 908	464 673
Summa kortfristiga skulder		23 393 794	23 811 933
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		23 393 794	23 811 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 310 783	154 294 108

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		394 733	-463 473
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		971 252	971 250
Summa		1 365 985	507 777
Erhållen ränta		31 658	34 760
Erlagd ränta		-991 578	-582 177
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		406 066	-39 640
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		4 248	-88 551
Minskning av rörelseskulder		-128 139	318 287
Kassaflöde från den löpande verksamheten		282 175	190 096
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering		-290 000	-580 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-290 000	-580 000
Årets kassaflöde		-7 825	-389 904
Likvida medel vid årets början		1 826 746	2 216 650
Likvida medel vid årets slut		1 818 921	1 826 746

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod. Klientmedel klassificeras som likvida medel.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter.

Resultat finansiella poster: Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt och hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm bostadsrätt och hyresrätt.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Noter

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120
-----------	-----

Not 2. Nettoomsättning**Årsavgifter**

Bostäder

2024	2023
3 195 939	2 905 398

Hyresintäkter

Kabel-TV

154 512	154 512
---------	---------

Övriga intäkter

Avgift andrahandsupplåtelse

3 000	2 000
-------	-------

Totalt nettoomsättning

3 353 451	3 061 911
------------------	------------------

I avgiften ingår: Värme, vatten, TV (Telia lagom), Bredband 100/100. Föreningen har fastighetsförsäkring och där ingår ett bostadsrättstillägg som är tecknat för samtliga lägenheter.

Not 3. Övriga rörelseintäkter**Övriga rörelseintäkter**

Erhållna bidrag

0	61 838
---	--------

Försäkringsersättningar

16 860	71 131
--------	--------

Övriga ersättningar och intäkter

0	14 118
---	--------

16 860	147 087
---------------	----------------

Totalt övriga rörelseintäkter

16 860	147 087
---------------	----------------

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2024	2023
Fastighetsel	230 794	318 203
Uppvärmning	253 364	260 461
Vatten och avlopp	98 007	65 839
Sophämtning	134 994	124 342

717 159

768 845

Funktionell anläggningsservice

Hiss	59 768	98 053
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	56 969	28 815
Brandskydd	0	48 421

116 737

175 289

Köpta tjänster

Fastighetsstäd	116 451	99 948
Trädgårdsskötsel	62 880	88 750
Snöröjning/sandning	67 740	72 674

247 071

261 372

Distribuerade servicetjänster

Bredband	159 037	145 868
----------	---------	---------

Övriga driftkostnader

Försäkring	55 162	30 406
------------	--------	--------

Reparationer

Reparationer	114 921	70 337
Portar och lås	40 620	12 919
Uppvärmning	0	72 269
Ventilation	9 000	14 963
Vatten och avlopp	11 758	391 680
Vattenskada	7 148	166 985

183 447

729 153

Underhåll

Underhåll	120 337	198 118
-----------	---------	---------

Totalt operativ drift och underhåll

1 598 950

2 309 052

Not 5. Administration och förvaltning**Styrelsen**

Styrelsemöten

2024

4 588

2023

0

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

12 680

0

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning

195 924

188 336

Revision

Revisionsarvode

35 000

28 625

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

0

3 000

Övrig kommunikation

10 553

23 468

10 553**26 468****Övriga kostnader**

Konsultarvode

10 000

20 000

Övriga administrativa kostnader

300

0

Föreningsomkostnader

8 749

3 300

Övriga kostnader

28 479

34 618

47 528**57 919****Totalt administration och förvaltning****306 273****301 347****Not 6. Personalkostnader****2024****2023****Styrelsen**

Styrelsearvode

78 750

72 450

Sociala kostnader

20 352

18 372

99 102**90 822****Totalt personalkostnader****99 102****90 822****Not 7. Byggnader och mark****2024-12-31****2023-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärden

116 550 000

116 550 000

Anskaffningsvärde mark

45 500 000

45 500 000

Utgående anskaffningsvärden**162 050 000****162 050 000****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar

- 9 700 845

- 8 729 595

Årets avskrivningar

- 971 252

- 971 250

Utgående avskrivningar**-10 672 097****-9 700 845****Utgående redovisat värde****151 377 903****152 349 155****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader

94 000 000

94 000 000

Taxeringsvärde mark

41 000 000

41 000 000

135 000 000**135 000 000**

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2025-09-02	3,023 %	9 778 000	9 778 000
Handelsbanken	2025-09-02	3,023 %	6 301 000	6 551 000
Handelsbanken	2025-03-03	3,46 %	6 780 000	6 820 000
Summa skulder till kreditinstitut			22 859 000	23 149 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-22 859 000	-23 149 000
			0	0

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas samtliga lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 9. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	29 330 000	29 330 000
Summa:	29 330 000	29 330 000

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften höjdes med 5% 1 januari 2025. Styrelsen bevakar Årsavgiften och kommer höja vid behov.

Underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Bo Regnlin
Ordförande

Karl-Gustav Nyström
Ledamot

Youssef Koudsi
Ledamot

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

Parameter Revision AB

Martin Rana
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
26.03.2025 17:27

SENT BY OWNER:
Farshad Abdi • 25.03.2025 07:39

DOCUMENT ID:
r1WxhkA16Je

ENVELOPE ID:
Byle2kRkTkg-r1WxhkA16Je

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf Girpunkten.pdf
16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Bo Gunnar Regnlin bo.regnlin@hotmail.com	Signed Authenticated	25.03.2025 08:43 25.03.2025 08:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/06/14) IP: 95.143.194.99
KARL-GUSTAV NYSTRÖM karlgustavnystrom@yahoo.se	Signed Authenticated	25.03.2025 17:23 25.03.2025 16:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/10/06) IP: 90.227.49.21
YOUSSEF KOUDSI youssef.koudsi@bilogat.com	Signed Authenticated	26.03.2025 11:59 26.03.2025 11:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/01) IP: 78.72.141.21
Martin Jonas Rana martin.rana@parameterrevision.se	Signed Authenticated	26.03.2025 17:27 26.03.2025 17:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/09/08) IP: 135.225.127.87

* 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 Brf Girpunkten
Org.nr. 769623-3209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Girpunkten för år 2024.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Parameter
REVISION

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.03.2025 17:27

SENT BY OWNER:

Alma Broman · 24.03.2025 09:26

DOCUMENT ID:

HkZTmvcAnJg

ENVELOPE ID:

HkhmP5Rh1e-HkZTmvcAnJg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Girpunkten.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martin Jonas Rana	 Signed	26.03.2025 17:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/09/08)
martin.rana@parameterrevision.se	Authenticated	26.03.2025 17:12	Low	IP: 135.225.127.87

* 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.

