

Brf Hornstulls Strand 1

Årsredovisning 2024

Brf Hornstulls Strand 1

Org.nr: 769605-9398

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 Hornstulls Strand 1, organisationsnummer 769605-9398, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2000. Ekonomisk plan registrerades år 2001

Beskattning

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

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Försäkring

Föreningen är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Styrelse

Ordförande	Linda Billung	
Ledamot	Lotta Holm Sjögren	
Ledamot	Johanna Meidell	
Ledamot	Elsie Åkerman	
Ledamot	Annika Urbansdotter	
Ledamot	Jonathan Österlund	t.o.m december 2024
Suppleant	Jonas Karlsson	
Suppleant	Malin Johansson	
Suppleant	Tilde Jonsson	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Linda Billung, Johanna Meidell, Jonas Karlsson, Malin Johansson, Tilde Jonsson

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Revisor David Walman

Information om fastigheten

Brf Hornstulls Strand 1 bildades 2000 och är belägen på Hornstulls Strand 1-3 och Bergsunds strand 32, Södermalm i Stockholm. Föreningens fastighet, Sågen 15, förvärvades 2001 och består av flerbostadshus med två huskroppar. Fastigheten är uppförd 1886. Föreningen har värdeår 1930.

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	11	280
2 rok	9	451
3 rok	18	1 407
4 rok	1	101
Summa	39	2 239

Totalt antal bostadslägenheter: 39

Totalt antal lokaler: 5

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Kommunikationsoperatör	GlobalConnect
Teknisk förvaltning	Delagott Real Estate AB
Ekonomisk förvaltning	Delagott Real Estate AB
Trapphusstädning och portmattor	ABSS
Hisservice	ITK Hiss AB
Sophämtning, källsorterade sopor	PreZero Stockholm
Sophämtning, hushållssopor	Stockholm Vatten och Avfall
Soprumstvätt och klottersanering	Industrimålning i Stockholm AB
Sotning och ventilationsarbete	Peter Sotare AB
Stamspolning	Solna högtrycksspolning AB
Snöskottning + takbesiktning	Solid Fastighespartner AB
Service, fjärrvärmecentral	Energisparkonsult AB

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, som senast uppdaterades 2024 och som sträcker sig över 50 år.

Nedanstående åtgärder har genomförts:

Utfört underhåll	År
Underhållsservice av hissar	2024
Rengöring av frånluftskanaler	2024
Underhållsarbete på taket (plåt, rännor mm.)	2024
Legionellmätning	2024
Installation av avgasare (tar bort gaser i värmesystemet)	2024
Filmning av rör i fastigheten	2024
Målning av tak	2023
Brandskyddsåtgärder i fastigheten	2023
Nya branddörrar på vinden	2023
Filmning av rör i fastigheten	2023
Matafallskärl installerade i soprum	2022
Brandbesiktning genomförd	2022
Rengöring av avluftningar på taket	2022
Ny komposittrall på gården, nya dörrar ut mot gården	2022
Nya hissar i båda trappuppgångarna	2022
Trallrenovering och nya möbler på gården	2020
Ny webbsida för föreningen	2020
Inköp av träningsredskap till hobbyrum	2020
Målning och renovering av hobbyrum	2020
Ny styrcentral till takvärmen	2019
Ny pump i pumpgropen i tvättstugan	2019
Renovering av väggar och golv i hissar	2019
Renovering av ytskikt i trapphusen	2019
Spolning av avloppsstammar, rengöring av ventilationskanaler	2018
Förbättringar i gårdsmiljön (nedre gård)	2017
Installation av toalett och dusch i källaren	2017
Ytterligare ventilationsåtgärder och extra fläkt	2017
Installation av två nya torkskåp	2016
Byte/renovering av några fönster och dörrar till lokalerna	2016
Brandskyddsarbete och brandtätning genomfört i fastigheten	2016
Lokalskyltar och lampor installerade på fasaden	2016
Ventilationsåtgärder OVK	2016
Fasadrenovering gatufasad	2015
Belysning gård	2015
Vattenkran installerad på gården	2014
Uppsättning av snörasskydd och stegar på taket, byte av värmeslingor på taket	2014
Spolning av stammar	2014
Renovering av nedre gård, renovering av takterrass	2014
Uppdatering av fibernät	2014
Renovering av tvättstuga, renovering av gård	2013
Renovering av centralvärmesystem	2013
Byte av stamventiler och termostater i alla utrymmen	2013
Ny ventilation biograflokal	2013
Nya balkonger	2012
Målning av trapphus	2009
Byte av skyltfönster (fastighetsmäklarlokalen)	2009
Nya säkerhetsdörrar till alla lägenheter	2009
Nät för TV, internet, telefoni. Installation av bredbandsnät	2007

Elstambyte	2007
Renovering av fönster	2006
Målning och renovering av tak	2005
Rörstambyte	2004

Medlemsinformation

59 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har 0 överlåtelse skett.
1 medlemmar har utträtt ur föreningen.
0 medlemmar har upptagits.
Medlemmar vid räkenskapsårets slut 58

58 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	2 665	2 758	2 687	2 791
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 66	- 1 168	- 786	46
Soliditet ¹ , %	99	98	98	98
Skuld/kvm bostadsrättsyta	0	0	0	0
Skuldsättning / kvm totalyta	0	0	0	0
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	503	547	539	574
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	38	43	44	45
Räntekänslighet	0.0	0.0	0	0
Energikostnad / kvm	293	269	261	262
Sparande / kvm	311	233	352	336

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Upplysning vid förlust

Föreningens målsättning är att årligen bibehålla ett balanserat kassaflöde från den löpande verksamheten. Detta görs med hänsyn till att finansieringsutrymmet redan finns tillgängligt genom att föreningen har inga lån och erhåller ränteintäkter från sparkonto.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fondför yttre underhåll	Balkong fond	Fond för VV	Balanserat resultat	Årets resultat	To
Belopp vid årets ingång	38 311 194	20 560 025	797 212	55 367	-542 998	- 2 792 769	- 1 167 882	55 220
Resultatdisposition enligt stämman:								
Reservering fond för yttre underhåll			329 511			-329 511		
Balanseras i ny räkning						- 1 167 882	1 167 882	
Årets resultat							- 66 270	- 66 270
Belopp vid årets utgång	38 311 194	20 560 025	1 126 723	55 367	-542 998	- 4 290 162	- 66 270	55 153

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 290 162
Årets resultat	- 66 270
Totalt	- 4 356 432

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 040 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	- 281 241
Balanseras i ny räkning	- 5 115 191
Totalt	- 4 356 432

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 664 784	2 757 862
Övriga rörelseintäkter	3	320 401	94 327
Summa rörelseintäkter		2 985 185	2 852 189
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-2 228 439	-2 749 395
Övriga externa kostnader	5	-195 997	-254 792
Personalkostnader	6	-293 281	-268 685
Avskrivningar	7	-692 534	-747 737
Summa rörelsekostnader		-3 410 251	-4 020 609
RÖRELSERESULTAT		-425 066	-1 168 420
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	359 309	588
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513	-50
Summa finansiella poster		358 796	538
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-66 270	-1 167 882
RESULTAT FÖRE SKATT		-66 270	-1 167 882
ÅRETS RESULTAT		-66 270	-1 167 882

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	46 053 985	46 746 519
Summa materiella anläggningstillgångar		46 053 985	46 746 519
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 053 985	46 746 519
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		57 722	22 443
Övriga fordringar		11 122	10 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 374	64 906
Summa kortfristiga fordringar		141 218	98 050
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 779 569	9 217 357
Summa kassa och bank		9 779 569	9 217 357
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 920 787	9 315 407
SUMMA TILLGÅNGAR		55 974 772	56 061 926

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Kapitaltillskott		55 367	55 367
Insatser		58 871 219	58 871 219
Fond för yttre underhåll		583 725	254 214
Summa bundet eget kapital		59 510 311	59 180 800
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 290 162	-2 792 769
Årets resultat		-66 270	-1 167 882
Summa fritt eget kapital		-4 356 432	-3 960 651
SUMMA EGET KAPITAL		55 153 879	55 220 149
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		101 806	103 337
Skatteskulder		4 511	3 900
Övriga skulder		212 999	204 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	501 577	530 059
Summa kortfristiga skulder		820 893	841 777
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 974 772	56 061 926

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-425 066	-1 168 420
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		692 534	747 737
Summa		267 468	-420 683
Erhållen ränta		359 309	588
Erlagd ränta		-513	-50
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		626 264	-420 145
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning av rörelsefordringar		-43 168	-9 539
Minskning av rörelseskulder		-20 884	-14 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten		562 212	-444 236
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upplåtelse			7 835 863
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			7 835 863
Årets kassaflöde		562 212	7 391 627
Likvida medel vid årets början		9 217 355	1 825 728
Likvida medel vid årets slut		9 779 567	9 217 355

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning (K3).

Resultatet redovisas i en kostnadsslagsindeldad resultaträkning.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Stomme	67 År
Fastighetsförbättring	33 År
Tvättstuga	11 År
Värmeanläggning	25 År
Elanläggning	50 År
Hiss	20 År
Port/Säkerhetsdörrar	40 År
Stambyte	67 År
Fönster	40 År
Balkonger/Terasser	40 År

Nyckeltalsdefinitioner

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. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

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.

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	1 125 985	1 224 513
Hyresintäkter		
Bostäder	0	35 350
Lokaler	1 505 362	1 468 831
Förråd	25 000	25 000
Övriga hyresintäkter	8 437	4 167
	1 538 799	1 533 349
Totalt nettoomsättning	2 664 784	2 757 862

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	232 130	0
Övriga ersättningar och intäkter	88 271	94 327
	320 401	94 327
Totalt övriga rörelseintäkter	320 401	94 327

Not 4. Operativ drift och underhåll

Taxebundna kostnader

	2024	2023
Fastighetsel	92 556	101 262
Uppvärmning	651 602	593 593
Vatten och avlopp	110 966	88 777
Sophämtning	81 829	76 960

936 953 860 591

Funktionell anläggningsservice

Sotning	0	23 040
Service ventilation	55 937	0
Hiss	36 635	159 114

92 572 182 154

Köpta tjänster

Grovsopor	51 106	49 756
Fastighetsskötsel	49 120	44 122
Fastighetsskötsel extra	559	4 156
Fastighetsstäd	41 586	50 018
Fastighetsstäd extra	2 227	3 409
Matthyra	12 796	11 871
Snöröjning/sandning	9 396	0

166 790 163 332

Övriga driftkostnader

Fastighetsförsäkring	98 990	88 897
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	170 952	169 351
Övriga driftkostnader	20 340	0

290 281 258 248

Reparationer

Reparationer	329 329	74 466
Byggnad	62 746	68 505
Gemensamma utrymmen	32 647	0
Bostäder	5 989	2 138
Lokaler	0	30 029
Garage och p-platser	0	3 340
Installationer	14 091	3 100
Markytor	4 981	0
Övriga reparationer	10 820	3 129

460 602 184 707

Underhåll

Byggnad	281 241	1 100 363
---------	---------	-----------

Totalt operativ drift och underhåll

2 228 439 2 749 395

Not 5. Övriga externa kostnader

Medlems- och föreningsavgifter

Medlems- och föreningsavgifter

2024

2023

9 071

8 080

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

57 525

51 449

Teknisk förvaltning

Arvode teknisk förvaltning

38 261

6 183

Konsultarvode

35 286

51 414

73 547

57 597

Revision

Revisionsarvode

15 592

49 163

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

963

1 299

Övrig kommunikation

695

944

1 658

2 243

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

18 178

5 141

Mäklrarvode

0

46 530

Bankkostnader

3 423

1 973

Övriga administrativa kostnader

3 708

9 899

Övriga kostnader

13 295

22 717

38 603

86 260

Totalt övriga externa kostnader

195 997

254 792

Not 6. Personalkostnader

2024

2023

Styrelsen

Styrelsearvode

229 200

210 000

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

64 081

58 685

Totalt personalkostnader

293 281

268 685

Not 7. Avskrivningar

2024

2023

Avskrivningar

Byggnader och markanläggningar

692 534

747 737

Totalt avskrivningar

692 534

747 737

Not 8. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

2024

2023

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränta från bank och avräkningskonto

358 888

0

Skattefria ränteintäkter

421

588

359 309

588

Totalt övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

359 309

588

Not 9. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	62 193 486	62 193 486
Utgående anskaffningsvärden	62 193 486	62 193 486
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 15 446 965	- 14 699 228
Årets avskrivningar	- 692 534	- 747 737
Utgående avskrivningar	-16 139 499	-15 446 965
Utgående redovisat värde	46 053 987	46 746 521
Not 10. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda avgifter	-372 531	-409 063
Upplupen el	-11 099	-10 189
Upplupen värme	-86 472	-86 849
Upplupen vatten och avlopp	-18 512	-14 830
Upplupen renhållning	-8 409	-5 777
Upplupen städ	-4 554	-3 350
Summa	-501 577	-530 058
Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 500 000	20 500 000
Summa:	20 500 000	20 500 000

Styrelsens underskrifter

Den dag som framgår av min digitala signatur

Stockholm enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Linda Billung

Lotta Holm Sjögren

Johanna Meidell

Elsie Åkerman

Annika Urbansdotter

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

David Walman



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.05.2025 19:21

SENT BY OWNER:

Jeff Börlum · 26.05.2025 11:31

DOCUMENT ID:

HyxpRVhbMle

ENVELOPE ID:

B1aCNhbzgl-HyxpRVhbMle

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Brf Hornstulls Strand 1.pdf

16 pages

SHA-512:

1edd4a640f482fe7a6d57e52d08563f36775edcf401d32b
fa2ec08453d43b10cc4dd4524f608b8262f29ae10b5467
623d73627bc86eaca1b25025527f33de0a1

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ANNIKA URBANSDOTTER annika@urbansdotter.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 14:02 26.05.2025 14:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/27) IP: 104.28.45.55
Elsie Kristina Åkerman elsie.akerman@hotmail.co m	 Signed Authenticated	26.05.2025 14:23 26.05.2025 12:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/08/30) IP: 94.191.153.206
LINDA BILLUNG linda_billung@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 14:25 26.05.2025 14:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/06/17) IP: 104.28.45.53
Charlotta Holm Sjögren holm.sjogren@gmail.com	 Signed Authenticated	26.05.2025 16:12 26.05.2025 16:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/06/07) IP: 192.137.162.101
JOHANNA MEIDELL johanna.meidell@gmail.co m	 Signed Authenticated	26.05.2025 18:48 26.05.2025 11:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/08/02) IP: 178.174.193.206
David Oskar Petter Walman david.walman@ravisor.se	 Signed Authenticated	26.05.2025 19:21 26.05.2025 19:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04) IP: 78.72.120.141

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Hornstulls Strand 1
769605-9398**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hornstulls Strand 1 för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hornstulls Strand 1 för år 2024.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

29.04.2025 17:14

SENT BY OWNER:

Jeff Börlum · 29.04.2025 16:18

DOCUMENT ID:

B1el61wAkxe

ENVELOPE ID:

ryx6kDA1ee-B1el61wAkxe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Hornstulls Strand 1.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
David Oskar Petter Walman	 Signed	29.04.2025 17:14	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/02/04)
david.walman@ravisor.se	Authenticated	29.04.2025 17:14	Low	IP: 83.227.18.88

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Förstå årsredovisningen för en bostadsrättsförening

Årsredovisningen är en viktig dokumentation som ger en överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och verksamhet under det gångna räkenskapsåret. Den presenteras av styrelsen och granskas av medlemmarna vid den årliga föreningsstämman.

Årsredovisningen består av flera delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN – Året som gått och framtidsplaner

Förvaltningsberättelsen är den inledande delen av årsredovisningen. Den ger en generell översikt av föreningen och dess fastighet, samt styrelsens redogörelse för föreningens ekonomiska utveckling och andra händelser under året. Den kompletterar siffrorna i rapporten genom att presentera nyckeltal och annan kvalitativ information.

Här är några exempel på viktiga nyckeltal

Lån per kvadratmeter

Detta tal visar hur mycket föreningen har i lån i förhållande till fastighetens yta. Om belåningen närmar sig 10 000 kronor per kvadratmeter kan det signalera ekonomisk sårbarhet. En belåning under 5 000 kronor per kvadratmeter indikerar däremot en stabilare ekonomi. Det är viktigt att ta hänsyn till föreningens specifika förutsättningar. Till exempel kan en nybyggd bostadsrättsförening ha ett högt värde på detta nyckeltal, över 10 000, eftersom de ännu inte har haft möjlighet att amortera ner sina lån. I kontrast kan en äldre förening visa ett lågt värde, men de kan stå inför betydande underhållsbehov. Dessa underhåll kan leda till ökade lån för att finansiera dessa underhållsbehov, vilket gör att detta nyckeltal ökar.

Sparande per kvadratmeter

Det är vanligt att bostadsrättsföreningar har ett positivt sparande. Detta kan dock variera beroende på fastighetens specifika behov, och det är viktigt att jämföra detta med den underhållsplan som föreningen följer. Enligt definitionen bör en bostadsrättsförening med en underhållsplan spara ett belopp som motsvarar den genomsnittliga kostnaden som underhållsplanen visar per år. Till exempel, om föreningen har en underhållsplan som sträcker sig över 50 år, beräknar man den genomsnittliga årliga kostnaden genom att ta den totala kostnaden för alla planerade underhållsåtgärder och dela den med 50. Motsvarande belopp bör sparas varje år för att säkerställa att både nuvarande och framtida medlemmars ekonomiska intressen tas tillvara.

Räntekänslighet

Detta nyckeltal indikerar hur mycket årsavgiften skulle behöva öka om räntan stiger med 1 %. Till exempel, om föreningen har lån på 3 miljon kronor och 1 miljon kronor i årsavgifter, innebär en räntehöjning med 1 % att avgiften skulle behöva öka med cirka 3 %.



Utveckling av årsavgiften

Stabiliteten i föreningen kan bedömas genom att granska historiska förändringar i årsavgifterna. Frekventa eller stora avgiftshöjningar bör analyseras, likaså om inga höjningar har gjorts under en längre tid.

Förvaltningsberättelsen bör även innehålla information om föreningens ekonomiska situation. Om föreningen går med förlust, ska detta förklaras under rubriken "Upplysning om förlust", tillsammans med en plan för hur framtida ekonomiska åtaganden ska finansieras.

Det är också viktigt att inkludera information om underhållsåtgärder och eventuell underhållsplan. Om föreningen innehar marken genom tomträtt istället för äganderätt, bör det framgå när tomträttsavtalet löper ut. Om avtalet förfaller inom en snar framtid kan det nya avtalet ofta innebära betydligt högre kostnader, vilket i sin tur kan leda till höjda årsavgifter. En bostadsrättsförening som innehar hyresrätter med möjlighet att upplåta dessa till bostadsrätter kan se det som en dold tillgång. En upplåtelse av ny bostadsrätt ger ofta ett stort tillskott i kassan. Ett annat exempel på en dold tillgång är en råvind som kan byggas om. I vissa fall kan dolda tillgångar även förklara en något högre belåning per kvadratmeter.

RESULTATRÄKNINGEN

– Intäkter och kostnader

Resultaträkningen visar föreningens inkomster, såsom årsavgifter och hyror, samt utgifter som fastighetsskötsel, underhåll, taxebundna kostnader (el, vatten, värme), fastighetsskatt och räntekostnader. Genom att jämföra dessa med tidigare år får man insikt i den ekonomiska utvecklingen. Vid negativt resultat kan man analysera ett justerat resultat genom att exkludera underhållskostnader och avskrivningar, vilket ger en tydligare bild av den löpande verksamhetens ekonomi. Underhållskostnader varierar ofta och betraktas som engångskostnader, medan avskrivningar speglar värdeminskning utan att vara kontantutgifter. Genom att exkludera dessa kan ett minusresultat ibland bli positivt.

Bostadsrättsföreningar drivs enligt självkostnadsprincipen, där inkomsterna ska täcka alla löpande kostnader och underhåll utan att generera vinst.

BALANSRÄKNINGEN

– Tillgångar och skulder

Balansräkningen redovisar föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Här kan man också se hur mycket likvida medel som finns tillgängliga i kassan. Genom att jämföra balansräkningen med föregående år kan man upptäcka förändringar i kassaflödet och utreda orsakerna, exempelvis om det beror på större underhållsarbeten.



KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är en central del av bostadsrättsföreningens ekonomiska rapportering. I en bostadsrättsförening är det viktigt att inte enbart fokusera på resultatet eftersom det kan röra sig mellan åren. Istället bör man lägga större vikt vid föreningens kassaflöde, för att säkerställa att föreningen genererar ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

NOTER

– Fördjupad information

Noterna i årsredovisningen ger ytterligare information om olika poster i resultat- och balansräkningen. De innehåller detaljer om föreningens lån, räntesatser, och förfallodagar. Noterna kan också indikera om det finns lån som snart förfaller, vilket kan påverka föreningens räntekostnader.

Redovisningsprinciper

Den viktigaste skillnaden mellan föreningar som tillämpar K2 och K3 är hur investeringar i fastigheten redovisas bokföringsmässigt.

K2-föreningar

Här tas de flesta investeringar upp som en kostnad direkt i resultaträkningen, vilket påverkar årets resultat negativt.

K3-föreningar

I stället redovisas investeringarna i balansräkningen, där de ökar värdet på anläggningstillgångarna. Kostnaden för investeringen påverkar därefter resultatet genom årliga avskrivningar, baserade på investeringens totala nyttjandeperiod.

Exempel

I en K2-förening bokförs ett takbyte som en kostnad direkt i resultaträkningen och påverkar resultatet för det året fullt ut.

I en K3-förening bokförs samma takbyte i balansräkningen som en tillgång. Om man bedömer att taket ska skrivas av över 10 år, påverkar resultatet varje år endast med 1/10 av den totala kostnaden, i form av avskrivningar. Det är därför viktigt att förstå hur redovisningsprinciperna skiljer sig och vilka konsekvenser de får för föreningens resultat och ekonomi.

REVISIONSBERÄTTELSEN

En revisionsberättelse är en rapport som en revisor upprättar efter att ha granskat föreningens ekonomiska redovisning och förvaltning.

Revisionsberättelsen är en viktig del av årsredovisningen eftersom den ger medlemmarna och andra intressenter en oberoende bedömning av hur styrelsen har hanterat föreningens ekonomi under året.



Revisionsberättelsen består av två delar

Del 1

Rapport om årsredovisningen:

Uttalande om; ifall årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per balansdagen.

Till- eller avstyrkande: av balans- och resultaträkning.

Del 2 – Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Uttalande om; styrelsens förvaltning samt dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Till- eller avstyrkande; av resultatdispositionen och/eller ansvarsfrihet för styrelsen.

I del två kan även revisorn lämna en anmärkning om det anses att styrelsen har handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

