

Brf The Garden Danderyd

Org.nr: 769628-9334

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf The Garden Danderyd, organisationsnummer 769628-9334, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder, lokaler och mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Vidare att i förekommande fall uthyra garageplatser. Medlemmens rätt i föreningen kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens säte är i Danderyd.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014.

Ekonomisk plan registrerades år 2017.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019.

Föreningen förvärvade fastigheten år 2015.

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.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2023. Underhållsplanens tidshorisont är 45 år.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

På stämman deltog 22 medlemmar.

Styrelse

Ordförande	Ingemar Kjellberg
Sekreterare	Christine Björkehag
Kassör	Jonas Zachrisson
Ledamot	Kerstin Persson
Ledamot	Christian Spong
Ledamot	Oscar Tengwall
Suppleant	Niklas Söderquist
Suppleant	Karl-Axel Björkehag
Suppleant	Eva Lundberg

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit ordförande eller två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Extern revisor

Joakim Häll
Kungsbron Borevision

Valberedning

Har bestått av Jan Åkesson, sammankallande, och Susanna Salzedo Högman och Anneli Blomqvist Asp

Information om fastigheten

Fastigheten består av 2 st flerbostadshus med 2 respektive 4 våningar samt källarplan med underjordiskt garage.

I fastigheten finns en övernattningslägenhet med matstudio, spa med bastu och bubbelbad, vinkällare samt gym.
Fastigheten är utrustad med solceller samt garagemöjlighet för samtliga lägenheter.

Fastigheten ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

Fastighetsbeteckning: Danderyd Dalen 16

Föreningens adresser:

Noragårdsvägen 2

Klockar Malms väg 28-32

Värdeår: 2017

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
2 rok	6	330
3 rok	13	1 338
4 rok	11	1 143
5 rok	3	366
Summa	33	3 177
Totalt antal bostadslägenheter:		33
Totalyta (m²):		3 618

Garage

	Antal platser
	33

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsförvaltning
Fastighetsskötsel
Garageförvaltning
Tv och bredband
Städning
Elleverantör
Trädgårdsskötsel

Leverantör

Delagott Förvaltning AB
Delagott Förvaltning AB
Delagott Förvaltning AB
Delagott Förvaltning AB
Telenor Sverige AB
Fläckfritt Städ AB
E.ON Energilösningar AB
Kasama AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Fortsatt arbete med att få garantifel åtgärdade
- Diverse åtgärder för att förbättra fastigheten
- Arbetet med skärmtak vid garagedgången nedlagt
- Kapitaltillskott diskuterat
- Nytt avtal tecknat med Delagott avseende ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel
- Nytt avtal tecknat med Telenor
- Spolning av avloppsledning
- Målning av bodarna på gården
- Omläggning av ett lån 12,5 mkr, ny räntesats 2,64%

Medlemsinformation

57 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 2 överlåtelse skett.

3 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 60

33 bostadsrätter

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 145	2 789	2 608	2 544
Årsavgifter, tkr	2 635	2 295	2 132	1 997
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 1 321	- 1 506	1 559	- 1 042
Soliditet ¹ , %	80	80	79	79
Räntekänslighet ² , %	16	19	21	22
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	81	78	38	78
Föreningen, kr				
Snittränta, %	2.55	1.9	1.2	0.97
Lån/kvm totalyta	10 930	11 372	11 745	12 049
Sparande/kvm totalyta	184	208	994	235
Energikostnad/kvm totalyta**	96	82	93	103
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	800	689	644	629
Lån/kvm bostadsrättsyta	12 447	12 951	13 376	13 722

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

**I beräkningen har medlemmarnas elförbrukning för bostäder och laddning av elbilar exkluderats för att tydligt kunna isolera och granska den faktiska kostnaden för föreningens elförbrukning kopplad till gemensamma ytor.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 1 600 000 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.

Även om räntekostnaderna har ökat med 49 % sedan 2023, är föreningens resultat för 2024 bättre än för föregående år. Detta beror på att rörelseintäkterna har vuxit med 13 % jämfört med 2023, vilket beror på att årsavgiften för lägenhet höjdes med 16% 1/1 2024, samtidigt som rörelsekostnaderna har minskat med 4 % under samma period. Om vi enbart betraktar resultatet från den löpande verksamheten – det vill säga exkluderar kostnader som saknar kassapåverkan, såsom avskrivningar, eller inte hör till den löpande verksamheten – visar föreningen ett positivt justerat resultat på 666 884 kronor.

Trots extra kostnader har föreningen en fortsatt stark och stabil kassa. Vid årets slut, den 31 december 2024, uppgår kassan till 1 504 103 kr, vilket överstiger branschpraxis på minst en kvartalsintäkt. I föreningens kassa finns de pengar som förhandlades fram i förlikningen med entreprenören Åke Sundvall Byggnads AB i februari 2022. Dessa pengarna är avsedda att under kommande år användas för att åtgärda fel och brister som inte åtgärdats av entreprenören.

Det är också viktigt att notera att föreningen under året genomfört amortering på 1 600 000 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.

Årsavgifterna höjdes med 7% from januari 2025.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fondför yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	167 255 000	505 967	- 3 549 057	- 1 505 606	162 706 304
Resultatdisposition enligt stämman:					
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-318 003	318 003		0
Reservering fond för yttre underhåll		285 930	-285 930		0
Balanseras i ny räkning			- 1 505 606	1 505 606	0
Årets resultat				- 1 320 545	- 1 320 545
Belopp vid årets utgång	167 255 000	473 894	- 5 022 590	- 1 320 545	161 385 759

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 5 022 590
Årets resultat	- 1 320 545
Totalt	- 6 343 135

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	285 930
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 72 344
Balanseras i ny räkning	- 6 556 721
Totalt	- 6 343 135

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	3 144 696	2 788 939
Övriga rörelseintäkter	3	6 000	3 938

Summa rörelseintäkter		3 150 696	2 792 877
------------------------------	--	------------------	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Operativ drift och underhåll	4	-1 330 133	-1 546 247
Administration och förvaltning	5	-211 090	-185 642
Personalkostnader	6	-76 113	-50 742
Avskrivningar		-1 915 085	-1 915 084

Summa rörelsekostnader		-3 532 421	-3 697 715
-------------------------------	--	-------------------	-------------------

RÖRELSERESULTAT

	-381 725	-904 838
--	-----------------	-----------------

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	69 176	76 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 007 996	-676 809

Summa finansiella poster	-938 820	-600 768
---------------------------------	-----------------	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 320 545	-1 505 606
-------------------	-------------------

RESULTAT FÖRE SKATT

-1 320 545	-1 505 606
-------------------	-------------------

ÅRETS RESULTAT

-1 320 545	-1 505 606
-------------------	-------------------

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	199 521 971	201 393 419
Inventarier, verktyg och installationer	8	72 730	116 367
Summa materiella anläggningstillgångar		199 594 701	201 509 786
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		199 594 701	201 509 786
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		15	0
Övriga fordringar		37 070	24 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		363 796	127 609
Summa kortfristiga fordringar		400 881	151 810
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	2 018 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	2 018 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		504 103	578 332
Summa kassa och bank		504 103	578 332
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 904 984	2 748 142
SUMMA TILLGÅNGAR		201 499 685	204 257 928

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		473 894	505 967
Medlemsinsatser		167 255 000	167 255 000
Summa bundet eget kapital		167 728 894	167 760 967
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 022 590	-3 549 057
Årets resultat		-1 320 545	-1 505 606
Summa fritt eget kapital		-6 343 135	-5 054 663
SUMMA EGET KAPITAL		161 385 759	162 706 304
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	25 031 949	28 274 334
Summa långfristiga skulder		25 031 949	28 274 334
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	14 512 167	12 869 782
Leverantörsskulder		136 756	-3 322
Skatteskulder		50 334	51 268
Övriga skulder		0	20 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		382 720	338 594
Summa kortfristiga skulder		15 081 977	13 277 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		201 499 685	204 257 928

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-381 725	-904 838
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 915 085	1 915 084
Summa	1 533 360	1 010 246
Erhållen ränta	69 176	76 041
Erlagd ränta	-1 007 996	-676 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	594 540	409 478
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av rörelsefordringar	-79 181	-27 796
Minskning av rörelseskulder	-7 588	-120 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten	507 771	260 937
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	0	-300 918
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-300 918
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av skuld	-1 600 000	-1 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 600 000	-1 350 000
Årets kassaflöde	-1 092 229	-1 389 981
Likvida medel vid årets början	2 596 333	3 962 241
Likvida medel vid årets slut	1 504 103	2 596 333

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgångar	Nyttjandeperiod (år)	Avskrivning (%)
Stomme och grund	120	0,83
Stomkompletteringar/innerväggar	80	1,25
Värme, sanitet, VA	50	2,00
El	40	2,50
Ventilation	30	3,33
Fasad/fönster	40	2,50
Yttertak	40	2,50
Övrigt	30	3,33
Styr- och övervakning	20	5,00

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	2 540 396	2 189 996
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	303 527	308 316
Kabel-TV	120 900	112 860
	424 427	421 176
Övriga intäkter		
Avgift andrahandsupplåtelse	3 343	0
Debiterade elkostnader	94 297	105 201
Övriga intäkter	82 234	72 566
	179 873	177 767
Totalt nettoomsättning	3 144 696	2 788 939

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga rörelseintäkter		
Nyckelbricka	2 000	0
Övriga ersättningar och intäkter	4 000	3 938
	6 000	3 938
Totalt övriga rörelseintäkter	6 000	3 938

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	356 520	360 627
Vatten och avlopp	112 996	71 761
Sophämtning	57 453	46 898
	526 969	479 286
Funktionell anläggningsservice		
Hiss	26 509	126 228
Obligatoriska service- och besiktningsskostnader	5 045	29 563
	31 554	155 791
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	21 151	29 602
Fastighetsstäd	140 219	143 964
Fastighetsstäd extra	30 750	0
Trädgårdsskötsel	177 944	143 635
Snöröjning/sandning	39 720	38 305
	409 784	355 506
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	120 736	113 340
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	52 252	46 201
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 310	34 346
Övriga driftkostnader	30 489	13 369
	105 051	93 916
Reparationer		
Reparationer	63 695	30 406
Underhåll		
Underhåll	72 344	318 003
Totalt operativ drift och underhåll	1 330 133	1 546 247

Not 5. Administration och förvaltning

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 370	5 370
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	52 877	55 540
Garageförvaltning	24 743	23 179
	77 620	78 719
Teknisk förvaltning		
Arvode teknisk förvaltning	37 429	39 941
Revision		
Revisionsarvode	22 500	20 160
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	22 249	6 045
Konsultarvode	14 986	21 969
Bankkostnader	3 048	3 510
Övriga kostnader	27 887	9 927
	68 171	41 451
Totalt administration och förvaltning	211 090	185 642

Not 6. Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsen		
Styrelsearvode	63 000	42 000
Sociala kostnader	13 113	8 742
	76 113	50 742
Totalt personalkostnader	76 113	50 742

Not 7. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	213 192 418	212 891 500
Inköp	0	300 918
Utgående anskaffningsvärden	213 192 418	213 192 418
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 11 798 999	- 9 927 552
Årets avskrivningar	- 1 871 448	- 1 871 447
Utgående avskrivningar	-13 670 447	-11 798 999
Utgående redovisat värde	199 521 971	201 393 419
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	90 231 000	90 231 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
	129 231 000	129 231 000

Not 8. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	234 970	234 970
Utgående anskaffningsvärden	234 970	234 970
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 118 603	- 74 966
Årets avskrivningar	- 43 637	- 43 637
Utgående avskrivningar	- 162 240	- 118 603
Utgående redovisat värde	72 730	116 367

Not 9. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Handelsbanken	2025-06-01	0,90 %	14 312 167	14 512 167
Handelsbanken	2026-06-01	4,10 %	13 962 167	13 962 167
Handelsbanken	2027-12-01	2,64 %	11 269 782	12 669 782
Summa skulder till kreditinstitut			39 544 116	41 144 116
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 512 167	-12 869 782
			25 031 949	28 274 334

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas 1/3 lån (ink amortering) 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 10. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	67 500 000	67 500 000
Summa:	67 500 000	67 500 000

Underskrifter

den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ingemar Kjellberg

Christine Björkehag

Jonas Zachrisson

Kerstin Persson

Christian Spong

Oscar Tengwall

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

Kungsbron Borevision
Joakim Häll



Document history

COMPLETED BY ALL:
25.04.2025 11:45

SENT BY OWNER:
Farshad Abdi • 16.04.2025 15:20

DOCUMENT ID:
r1ZYcAQpAyx

ENVELOPE ID:
ByF5R7pRJx-r1ZYcAQpAyx

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Brf The Garden Danderyd.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Britt Christine Björkehag christine@bjorkehag.se	Signed Authenticated	16.04.2025 16:41 16.04.2025 16:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/07/28) IP: 94.255.240.249
Kerstin Margareta Persson kepe53@hotmail.com	Signed Authenticated	16.04.2025 20:11 16.04.2025 20:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/01/29) IP: 78.82.61.134
ANDERS INGEMAR KJELLBERG ingemarkje@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2025 20:43 17.04.2025 16:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/11/30) IP: 78.82.58.112
JONAS ZACHRISSON carljonas.zachrisson@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2025 06:33 22.04.2025 06:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/04/09) IP: 78.82.57.81
CHRISTIAN SPONG christian@spong.in	Signed Authenticated	22.04.2025 19:42 22.04.2025 19:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/11/11) IP: 81.232.40.208
OSCAR TENGWALL oscar.tengwall@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2025 08:01 22.04.2025 13:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/08/15) IP: 78.82.63.216
Joakim Rickard Häll Joakim.hall@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	25.04.2025 11:45 24.04.2025 15:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 31.208.184.213

* 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 The Garden Danderyd, org.nr. 769628-9334

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf The Garden Danderyd för räkenskapsåret 2024.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf The Garden Danderyd för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 213.88.xxx.xxx

2025-04-25 09:54:11 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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.

