

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Ärligheten
Org nr: 746000-0834

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Ärligheten får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-03-15. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-27.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 41% till 19%.

I resultatet ingår avskrivningar med 403 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 146 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ärligheten 5 i Malmö kommun. På fastigheten finns en byggnad uppförd med 34 lägenheter samt en lokal uppförd. Byggnaden är uppförd 1941. Fastighetens adress är Vitemöllegatan 2 / Lantmannagatan 4 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r o k	2 r o k	Summa
22	12	34

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
1	18

Total tomtarea	1 836 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 347 m ²
Lokaler bostadsrätt	82 m ²

Årets taxeringsvärde	18 877 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	18 877 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Föreningen har följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 39 tkr och planerat underhåll för 35 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2023 och visar på ett underhållsbehov på 291 tkr per år för de närmaste 30 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 291 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning	2012
Balkongrenovering	2012
Takrenovering	2012
Spolning stammar	2013
Fönsterbyte	2014
Fjärrvärmecentral	2017
Stambyte	2019

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhållsspolning avloppsledningar	35 046

Planerat underhåll	År
Dränering	2026
Byte radiatorer lägenheterna	2027



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Waldon	Ordförande	2025
Ellen Laurin	Vice ordf / Sekreterare	2025
Nathalie Öman	Ledamot	2025
Denise Mattsson	Ledamot	2025
Johan Lundin	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Astrid Pontén Placht	Suppleant	2025
Malcolm Jeppsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Cederblads Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2025
Linnea Svensson	Föreningsrevisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Lundin	2025
Anna Waldon	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser som påverkar föreningen har skett under året som gått.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-01-01 då grundavgifterna höjdes med 8 % för bostadsrättslägenheterna respektive 6 % för bostadsrättslokal.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3 % från och med 2025-01-01, samt bredbandsavgiften med 25 % 2025-01-01.

Årsavgifterna avseende bostadsrättslägenheterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 054 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.).

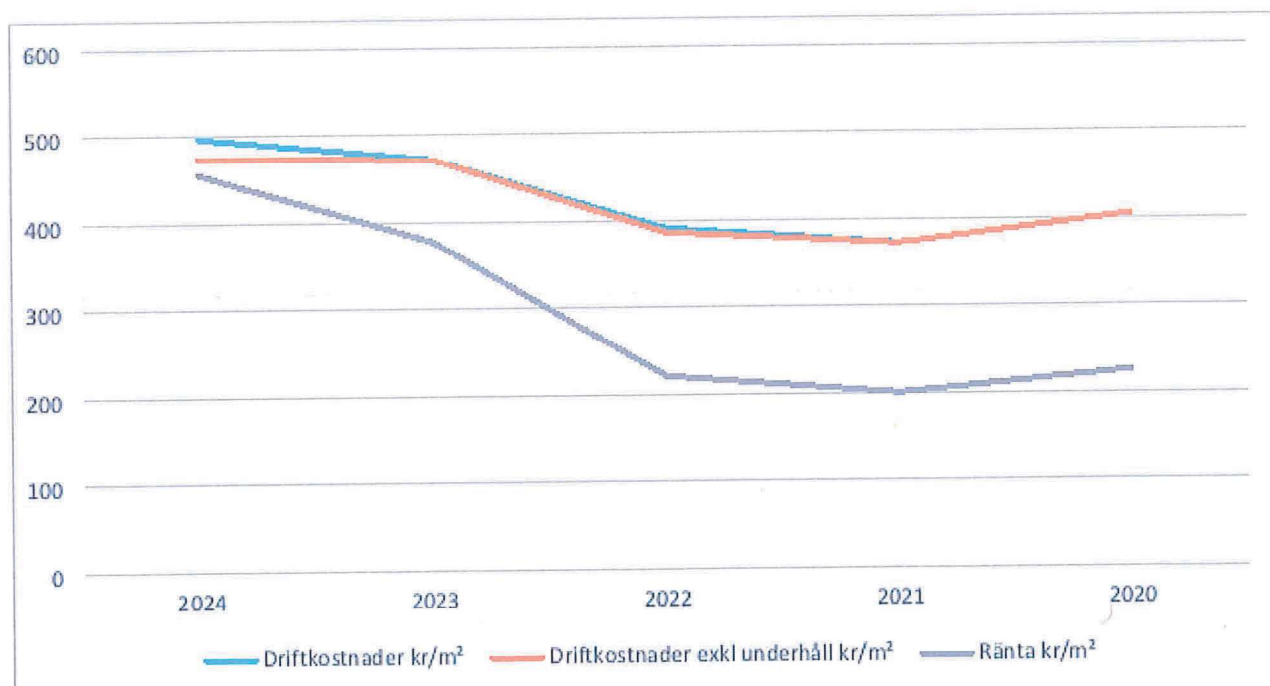
- Elhandelsavtalet AktivEl finns med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser
- Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 957	1 839	1 692	1 667	1 658
Resultat efter finansiella poster*	-257	-179	38	78	-19
Årets resultat	-257	-179	38	78	-19
Resultat exkl avskrivningar	146	224	441	471	380
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-145	-69	165	305	50
Balansomslutning	21 693	22 354	22 701	23 491	23 129
Årets kassaflöde	-217	63	-354	218	-47
Soliditet %*	17	18	19	18	18
Likviditet %	19	41	19	38	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	95	94
Avgifts- hyresbortfall %	0,5	0,6	0,7	0,4	0,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 316	1 238	1 145	1 127	1 110
Driftkostnader kr/kvm	497	470	390	372	404
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	472	470	385	372	404
Energikostnad kr/kvm*	297	295	250	237	210
Underhållsfond kr/kvm	2 307	2 128	1 923	1 735	1 619
Reservering till underhållsfond kr/kvm	204	205	193	116	231
Sparande kr/kvm*	126	157	313	330	266
Ränta kr/kvm	455	377	221	199	224
Skuldsättning kr/kvm*	12 235	12 446	12 632	12 826	13 033
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 235	12 446	12 632	12 826	13 033
Räntekänslighet %*	9,3	10,1	11,0	11,4	11,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid negativt resultat

Föreningen gör ett negativt resultat, men deras möjligheter att finansiera sina ekonomiska åtagande är fortsatt goda idag, detta bl a genom översyn över övriga kostnader, att höjda avgifterna för 2025 med 3 %, och successiva höjningar framgent. Föreningen har även en bra kassa, men för att klara ett positivt kassaflöde med hänsyn till ökade räntekostnader, kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2026 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 740	6 709 048	3 041 415	-5 554 753	-179 258
Disposition enl. årsstämmobeslut				-179 258	179 258
Reservering underhållsfond			291 000	-291 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-35 046	35 046	
Årets resultat					-257 377
Vid årets slut	28 740	6 709 048	3 297 369	-5 989 965	-257 377

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 734 011
Årets resultat	-257 377
Årets fondreservering enligt stadgarna	-291 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 046
Summa	-6 247 342

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-6 247 342**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 956 770	1 839 347
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 620	11 407
Summa		1 958 390	1 850 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-709 925	-671 531
Övriga externa kostnader	Not 5	-296 701	-289 479
Personalkostnader	Not 6	-155 932	-130 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-403 086	-403 086
Summa rörelsekostnader		-1 565 643	-1 494 397
Rörelseresultat		392 747	356 357
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	232	2 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-650 356	-538 139
Summa finansiella poster		-650 124	-535 614
Resultat efter finansiella poster		-257 377	-179 258
Årets resultat		-257 377	-179 258



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	19 667 973	20 071 059
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 667 973	20 071 059
Summa anläggningstillgångar		19 667 973	20 071 059
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	60	60
Övriga fordringar	Not 13	5 202	5 052
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	46 439	86 931
Summa kortfristiga fordringar		51 701	92 043
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 973 471	2 190 577
Summa kassa och bank		1 973 471	2 190 577
Summa omsättningstillgångar		2 025 171	2 282 620
Summa tillgångar		21 693 144	22 353 679



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 740	28 740
Uppskrivningsfond		6 709 048	6 709 048
Fond för yttre underhåll		3 297 369	3 041 415
Summa bundet eget kapital		10 035 157	9 779 203
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−5 989 965	−5 554 753
Årets resultat		−257 377	−179 258
Summa fritt eget kapital		−6 247 342	−5 734 011
Summa eget kapital		3 787 815	4 045 192
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 343 875	12 732 375
Summa långfristiga skulder		7 343 875	12 732 375
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 140 500	5 052 500
Leverantörsskulder	Not 17	37 409	99 071
Skatteskulder	Not 18	8 360	14 483
Övriga skulder	Not 19	1 701	3 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	373 484	406 567
Summa kortfristiga skulder		10 561 454	5 576 112
Summa eget kapital och skulder		21 693 144	22 353 679



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	392 747	356 357
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	403 086	403 086
	795 832	759 442
Erhållen ränta	232	2 525
Erlagd ränta	-645 488	-532 319
	150 577	229 648
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	40 342	6 965
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-107 525	92 108
Kassaflöde från den löpande verksamheten	83 394	328 721
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld / Amortering	-300 500	-266 154
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 500	-266 154
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-217 106	62 567
Likvida medel vid årets början	2 190 577	2 128 010
Likvida medel vid årets slut	1 973 471	2 190 577



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommit genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Stomme grund	Linjär	42	Färdigavskriven
Stammar, värme	Linjär	22	Färdigavskriven
Fönster	Linjär	22	Färdigavskriven
Ventilation	Linjär	22	Färdigavskriven
Inre UH	Linjär	42	Färdigavskriven
Styr och Övervakning.	Linjär	22	Färdigavskriven
Rest	Linjär	12	Färdigavskriven
Förbättringar	Linjär	50	2043
El-omläggning	Linjär	20	Färdigavskriven
Elinstallation	Linjär	50	2051
Säkerhetsdörrar	Linjär	20	2024
Restpost	Linjär	12	Färdigavskriven
Källare, tvättstuga m.m.	Linjär	20	2026
Fasad-, tak- och balkongrenoveringar	Linjär	40	2051
Staket	Linjär	10	Färdigavskriven
Nytt miljöhus	Linjär	10	2026
Vattenstammar	Linjär	50	2068
Restpost	Linjär	1	Färdigavskriven
Inventarier	Linjär	5	Färdigavskriven

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 420 164	1 315 056
Årsavgifter, lokaler	100 872	95 172
Hyror, p-platser	53 700	53 700
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 416	-10 416
Bränsleavgifter, bostäder	307 212	307 212
Kabel-tv-avgifter	52 080	52 080
Övriga ersättningar (pant-överlåtelseavgifter, andrahanduthyrningar)	33 158	26 543

Summa nettoomsättning

1 956 770 1 839 347

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	10 267
Övriga rörelseintäkter	1 620	1 140

Summa övriga rörelseintäkter

1 620 11 407

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-35 046	0
Reparationer	-39 334	-38 151
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 207	-64 170
Försäkringspremier	-26 384	-22 033
Kabel- och digital-TV	-66 836	-66 388
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 440	-6 825
Serviceavtal	-13 380	-5 395
Snö- och halkbekämpning	-7 828	-7 809
Förbrukningsinventarier	-3 592	-1 029
Vatten	-116 580	-104 555
Fastighetsel	-42 828	-42 134
Uppvärmning	-264 742	-274 348
Sophantering och återvinning	-10 519	-33 028
Förvaltningsarvode drift	-12 209	-5 667

Summa driftskostnader

-709 925 -671 531



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-242 188	-232 623
IT-kostnader	-1 154	-954
Arvode, yrkesrevisorer	-26 313	-25 000
Övriga förvaltningskostnader	-19 557	-17 508
Kreditupplysningar	-568	-727
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 152	-8 978
Kontorsmateriel	-150	0
Telefon och porto	0	-312
Bankkostnader	-3 619	-3 379
Summa övriga externa kostnader	-296 701	-289 479

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-29 736	-23 518
Styrelsearvoden	-87 701	-73 449
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-998
Pensionskostnader	-1 269	-4 024
Sociala kostnader	-37 226	-28 313
Summa personalkostnader	-155 932	-130 301

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-403 086	-403 086
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-403 086	-403 086

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	47	2 335
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	185	190
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	232	2 525

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-650 356	-538 139
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-650 356	-538 139

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	17 920 540	17 920 540
Mark	63 952	63 952
	17 984 492	17 984 492
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 984 492	17 984 492
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 622 483	-4 219 397
	-4 622 483	-4 219 397
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-403 086	-403 086
	-403 086	-403 086
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 025 569	-4 622 483
Akkumulerade uppskrivningar		
Uppskrivning mark	6 709 048	6 709 048
	6 709 048	6 709 048
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 667 973	20 071 059
Varav		
Byggnader	12 894 973	13 298 059
Mark	6 773 000	6 773 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	17 800 000	17 800 000
Lokaler	1 077 000	1 077 000
Totalt taxeringsvärde	18 877 000	18 877 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 511 000</i>	<i>12 511 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 366 000</i>	<i>6 366 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	201 783	201 783
	201 783	201 783
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	201 783	201 783
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-201 783	-201 783
	-201 783	-201 783
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-201 783	-201 783
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-201 783	-201 783
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	60	60

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	5 202	5 052
Summa övriga fordringar	5 202	5 052

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 516	26 384
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	60 547
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 549	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	374	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 439	86 931

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	487	487
Bankmedel	36 728	36 728
Transaktionskonto	1 936 255	2 153 362
Summa kassa och bank	1 973 471	2 190 577

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	17 484 375	17 784 875
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 802 500	-4 762 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-338 000	-290 000
Långfristig skuld vid årets slut	7 343 875	12 732 375

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,99%	2024-05-24	4 775 000,00	-4 762 500,00	12 500,00	0,00
SWEDBANK	3,11%	2025-02-28	0,00	4 762 500,00	50 000,00	4 712 500,00
SWEDBANK	3,57%	2025-02-28	5 430 000,00	0,00	120 000,00	5 310 000,00
SWEDBANK	1,01%	2026-01-23	1 792 500,00	0,00	30 000,00	1 762 500,00
SWEDBANK	3,86%	2028-05-24	2 801 000,00	0,00	88 000,00	2 713 000,00
SWEDBANK	3,99%	2028-06-21	2 986 375,00	0,00	0,00	2 986 375,00
Summa			17 784 875,00	0,00	300 500,00	17 484 375,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 338 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 352 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. För omförhandling under nästa år är 9 802 500 kr, som också betraktas som kortfristig skuld.

Not 17 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	37 409	99 071
Summa leverantörsskulder	37 409	99 071

Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	8 026	14 483
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	334	0
Summa skatteskulder	8 360	14 483

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 701	3 491
Summa övriga skulder	1 701	3 491



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 921	25 057
Upplupna räntekostnader	35 792	30 924
Upplupna driftskostnader	0	5 271
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	15 163
Upplupna elkostnader	3 546	3 865
Upplupna vattenavgifter	29 299	26 354
Upplupna värmekostnader	37 988	37 749
Upplupna kostnader för renhållning	1 351	5 941
Upplupna revisionsarvoden	19 499	20 248
Upplupna styrelsearvoden	81 500	78 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 940	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	136 649	157 244
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	373 484	406 567

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	19 538 830	19 538 830

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anna Waldon
Ordförande

Ellen Laurin

Nathalie Öman

Johan Lundin

Denise Mattsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2025-
Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Linnea Svensson
Föreningsrevisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentlighetsregler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



Bostadsrättsföreningen Ärligheten

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Ärligheten i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verification

Transaction 09222115557541985863

Document

Årsredovisning Ärligheten 2024, ej sign

Main document

26 pages

Initiated on 2025-03-19 14:18:15 CET (+0100) by Per Wolf (PW)

Finalised on 2025-04-01 14:16:47 CEST (+0200)

Initiator

Per Wolf (PW)

Riksbyggen

per.wolf@riksbyggen.se

Signatories

Anna Waldon (AW) anna.waldon@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "ANNA WALDON" Signed 2025-03-26 12:31:19 CET (+0100)	Denise Mattsson (DM) denisenicolemattsson@hotmail.com  The name returned by Swedish BankID was "DENISE MATTSSON" Signed 2025-04-01 11:05:10 CEST (+0200)
Ellen Laurin (EL) ellen.laurinn@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "ELLEN LAURIN" Signed 2025-03-25 09:35:42 CET (+0100)	Johan Lundin (JL) johanlundin88@gmail.com  The name returned by Swedish BankID was "JOHAN ANDRÉ LUNDIN" Signed 2025-03-25 00:47:12 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557541985863

Nathalie Öman (NÖ)
nathalieoman@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "NATHALIE ÖMAN"
Signed 2025-03-19 14:39:43 CET (+0100)

Linnea Svensson (LS)
linnea.moa.svensson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LINNEA SVENSSON"
Signed 2025-03-27 20:59:09 CET (+0100)

Magnus Haak (MH)
magnus.haak@cederblads.se



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS HAAK"
Signed 2025-04-01 14:16:47 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ärligheten, org.nr. 746000-0834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ärligheten 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Föreningsrevisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 på 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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. 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 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.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Ärligheten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolaget professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö enligt datum för elektronisk underskrift

Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR

Linnea Svensson
Föreningsrevisor

Verification

Transaction 09222115557541989558

Document

Revisionsberättelse 2024 Ärligheten Att signera

Main document

4 pages

Initiated on 2025-03-19 14:24:11 CET (+0100) by Per Wolf (PW)

Finalised on 2025-04-01 14:16:01 CEST (+0200)

Initiator

Per Wolf (PW)

Riksbyggen

per.wolf@riksbyggen.se

Signatories

Linnea Svensson (LS)

linnea.moa.svensson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LINNEA SVENSSON"

Signed 2025-03-21 09:20:46 CET (+0100)

Magnus Haak (MH)

magnus.haak@cederblads.se



The name returned by Swedish BankID was "MAGNUS HAAK"

Signed 2025-04-01 14:16:01 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

