







ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Städet nr 1 i Åmål

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Städet nr 1 i Åmål med säte i Åmål org.nr. 762000-0203 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2015-04-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Åmål kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Städet 19	1957-10-09	1957
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Söderberg & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
4	garageplatser	59
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	774
Totalt 17 objekt		**833**

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 8 st 2 rok, 3 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Malin Nelsson	Ordförande
Katarina Andersson	Ledamot
Anna-Karin Hvitt	Ledamot
Riman Kassem	Ledamot
Ingemar Henriksson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Malin Nelsson, Katarina Andersson, Riman Kassem, Ingemar Henriksson och Anna-Karin Hvitt.

Transaktion 09222115557547921589 Signerat MN, KA, RK, IH, AH, SA

Firman tecknas två i förening av Katarina Andersson, Ingemar Henriksson, Anna-Karin Hvitt, Riman Kassem och Malin Nelsson.

Revisorer har varit: Susanne Andersson med Magnus Emilsson som suppleant valda av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25. På stämman deltog 5 medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2025-03-11. På stämman deltog 8 medlemmar. Beslut om val av revisor och ny ledamot.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En förändring av årsavgiften med +10% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en egen enklare underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan löpande under året.

Besiktning av balkonger har utförts.
Byte av garageportar.
Åtgärdat fuktskada i tak och vägg i en lägenhet. En takpanna saknades därav fuktskadan.

Väsentlig händelse efter räkenskapsåret
Det har varit en brand i källarlokal och är ett försäkringsärende.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Byte av balkonger. Alla utom 3.
Underhåll av bergvärmepumpen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 13 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 13.

Transaktion 09222115557547921589 Signerat MN, KA, RK, IH, AH, SA

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	-146	90	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 897	3 420	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 194	3 420	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	170	166	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	745	600	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	702	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	585	571	549	545	547
Resultat efter finansiella poster, tkr	-283	60	92	54	152
Soliditet, %	-124	-89	-94	-102	-106

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket

Transaktion 09222115557547921589 Signerat MN, KA, RK, IH, AH, SA

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen inte har höjt avgifterna utifrån föreningens kostnader och planerat underhåll som ej återförts från underhållsfonden.

Årets resultat innan fondreglering	-283 445
Årets avsättning till yttre fond	-29 250
Årets ianspråktagande yttre fond	136 103
Årets resultat efter fondreglering	-176 592

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 212 437 kr på grund av delvis kostnader för underhållsarbete.
Föreningen har förbrukat eget kapital och har beslutat att höja årsavgifterna med 10 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	43 845	0	0	43 845
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	21 922	0	0	21 922
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	549 743	14 625	-121 478	442 890
S:a bundet eget kapital, kr	**615 510**	**14 625**	**-121 478**	**508 657**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 256 815	45 421	121 478	-2 089 916
Årets resultat, kr	60 046	-60 046	-283 445	-283 445
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-2 196 769**	**-14 625**	**-161 967**	**-2 373 361**
S:a eget kapital, kr	**-1 581 259**	**0**	**-283 445**	**-1 864 704**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 14 625 kr samt ianspråktagande skett med 136 103 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 196 769
Årets resultat, kr	-283 445
Reservation till underhållsfond, kr	-14 625
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	136 103
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-2 358 736**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**-2 358 736**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Transaktion 09222115557547921589 Signerat MN, KA, RK, IH, AH, SA

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	584 756	571 003
Övriga rörelseintäkter		0	24 162
Summa Rörelseintäkter		**584 756**	**595 165**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-562 933	-287 263
Övriga externa kostnader	Not 4	-70 554	-16 331
Personalkostnader	Not 5	-5 994	-6 596
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-25 674	-25 674
Summa Rörelsekostnader		**-665 155**	**-335 864**
Rörelseresultat		**-80 398**	**259 300**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 282	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 328	-199 259
Summa Finansiella poster		**-203 046**	**-199 255**
Resultat efter finansiella poster		**-283 445**	**60 046**
Resultat före skatt		**-283 445**	**60 046**
Årets resultat		**-283 445**	**60 046**

Transaktion 09222115557547921589 Signerat MN, KA, RK, IH, AH, SA

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	1 089 483	1 115 157
Summa Materiella anläggningstillgångar		**1 089 483**	**1 115 157**
Summa Anläggningstillgångar		**1 089 483**	**1 115 157**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	41 747
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	155 689	34 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 887	15 966
Summa Kortfristiga fordringar		**168 576**	**91 935**
Kassa och bank			
Kassa och bank		241 706	579 313
Summa Kassa och bank		**241 706**	**579 313**
Summa Omsättningstillgångar		**410 282**	**671 249**
Summa Tillgångar		**1 499 765**	**1 786 406**

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 845	43 845
Reservfond		21 922	21 922
Fond för yttre underhåll		442 890	549 743
Summa Bundet eget kapital		**508 657**	**615 510**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 089 916	-2 256 815
Årets resultat		-283 445	60 046
Summa Ansamlad förlust		**-2 373 361**	**-2 196 769**
Summa Eget kapital		**-1 864 704**	**-1 581 259**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 8	0	3 246 300
Summa Långfristiga skulder		**0**	**3 246 300**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 246 300	9 200
Leverantörsskulder		33 262	9 132
Skatteskulder		565	1 926
Övriga kortfristiga skulder	Not 9	3 175	4 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	81 167	96 833
Summa Kortfristiga skulder		**3 364 469**	**121 365**
Summa Skulder		**3 364 469**	**3 367 665**
Summa Eget kapital och skulder		**1 499 765**	**1 786 406**

Transaktion 09222115557547921589 Signerat MN, KA, RK, IH, AH, SA

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-80 398	259 300
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	25 674	25 674
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**25 674**	**25 674**
Erhållen ränta	1 282	4
Erlagd ränta	-209 216	-188 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-262 659**	**96 034**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	39 330	-34 238
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	10 892	-13 632
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**50 222**	**-47 870**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-212 437**	**48 164**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-9 200	-9 200
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-9 200**	**-9 200**
Årets kassaflöde	**-221 637**	**38 964**
Likvida medel vid årets början	**613 536**	**574 572**
Likvida medel vid årets slut	**391 899**	**613 536**

Transaktion 09222115557547921589 Signerat MN, KA, RK, IH, AH, SA

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	50 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	576 921	571 006
Hyror garage och parkeringsplatser	6 768	0
Hyror övrigt	288	0
Övriga primära intäkter	779	-3
Summa Bruttoomsättning	**584 756**	**571 003**
Summa Nettoomsättning	**584 756**	**571 003**

Transaktion 09222115557547921589 Signerat MN, KA, RK, IH, AH, SA

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-86 665	-5 498
	Snö och halk-bekämpning	-16 885	0
	Reparationer	-56 537	-7 938
	Planerat underhåll	-136 103	0
	El	-94 491	0
	Uppvärmning	0	-117 769
	Vatten	-47 401	-40 128
	Sophämtning	-15 390	-37 200
	Fastighetsförsäkring	-37 499	-34 022
	Kabel-TV och bredband	-8 775	0
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-14 625	-14 625
	Förvaltningsavtalskostnader	-48 561	-30 083
	Summa Driftskostnader	**-562 933**	**-287 263**

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-840
	Administrationskostnader	-7 567	-7 149
	Extern revision	-15 000	0
	Konsultkostnader	-41 697	0
	Övriga förvaltningskostnader	-6 290	-8 342
	Summa Övriga externa kostnader	**-70 554**	**-16 331**

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-4 995	-5 497
	Revisionsarvode	-999	0
	Sociala avgifter	0	-1 099
	Summa Personalkostnader	**-5 994**	**-6 596**

Transaktion 09222115557547921589 Signerat MN, KA, RK, IH, AH, SA

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 283 709	1 283 709
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**1 283 709**	**1 283 709**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-168 552	-142 878
	Årets avskrivningar	-25 674	-25 674
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-194 226**	**-168 552**
	Utgående redovisat värde	**1 089 483**	**1 115 157**

Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	4 019 000	4 019 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	856 000	856 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**4 875 000**	**4 875 000**

Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Fastighetsinteckning	3 513 000	3 513 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**3 513 000**	**3 513 000**

Bokfört värde för mark är 0 kr.

Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	150 193	34 222
	Övriga fordringar	5 496	0
	Summa Övriga fordringar	**155 689**	**34 222**

Not 8 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	4,45%	2025-03-27	2 300 000	0
Stadshypotek	5,55%	2025-01-28	416 300	9 200
Stadshypotek	3,72%	2025-12-01	330 000	0
Stadshypotek	3,72%	2025-12-01	200 000	0
			3 246 300	**9 200**

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	3 246 300
Kortfristig del	3 246 300
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	9 200
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	36 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,47%
Finns swap-avtal	Nej

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga skulder		
Sociala avgifter	0	1 099
Inre fond	3 175	3 175
Summa Övriga skulder	**3 175**	**4 274**

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	43 399	54 014
Upplupna räntekostnader	5 426	10 314
Övriga upplupna kostnader	32 342	32 505
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**81 167**	**96 833**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Transaktion 09222115557547921589 Signerat MN, KA, RK, IH, AH, SA

borevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Städet nr 1 i Åmål, org.nr. 762000-0203

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Städet nr 1 i Åmål 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.

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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2023 har inte varit föremål för yrkesmässig revision.

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av årsredovisningen är föreningens egna kapital negativt. Styrelsen beskriver i Förvaltningsberättelsen, upplysning vid förlust om denna omständighet

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Städet nr 1 i Åmål 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Städet nr 1 i Åmål signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MALIN NELSSON
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 09:00:03

KATARINA ANDERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-29 kl. 11:20:38

RIMAN KASSEM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-28 kl. 21:23:54

INGEMAR HENRIKSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 19:40:01

ANNA-KARIN HVITT
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-05-27 kl. 19:02:20

SUSANNE ANDERSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 14:08:32

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Städet nr 1 i Åmål signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-06-03 kl. 14:09:29

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.