

Årsredovisning

för

Brf Senioren

716415-9563

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Senioren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Mjölkudden 3:50,, bebyggdes 1993. Föreningen registrerades år 1993. Fastigheten är belägen på Radiomasten 11-15 i Luleå. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 33 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 20 st garageplatser och 6 st p-platser. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
10 st	2 rum och kök
19 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 336 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Söderberg & Partners. Försäkringen omfattar även Bostadsrättstillägg för 33 lägenheter. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensamhetslokal som kan hyras av alla medlemmar.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen samt fastighetsskötsel och städning har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har ingen aktuell underhållsplan. Styrelsen följer löpande fastighetens underhållsbehov, och har inlett arbetet med att ta fram en underhållsplan.

Utförda underhållsåtgärder

	<u>År</u>
Omprogrammering av nycklar	2024
Byte dräneringspump ingång 13	2024
Fiberinstallation i huset	2024

Montering eluttag	2024
Byte låskista köksdörr	2024
Vårstädning	2024
Renovering utemöbel	2024
Målning blomrum, soprum, garage	2024
Byte lysrörhiss	2024
Borttagning av klotter	2024
Ogräsbekämpning	2024
Byte fönsterlister	2024
Ogräsbekämpning/invasiva växter	2024
Byte tröksel bikupan	2024
Byte bastuaggregat	2024
Rep belysning lukstolpe port 11	2024
Tätning takluckor	2024
Borttag syren	2024
Rep kylskåpet gästrum	2024
Ombyggnad av lamparmaturer	2024
Nyckelsystemet, programmering och namnbyten	2023
Ombyggnad elarmaturer	2023
Byte dräneringspump vid ingång 13	2023
OVK	2023
Installerat frostvakt i garages stuprör	2023
Indragning av fiber	2023
Gemensamma utrymmen	2022
Installationer	2022
Garage och p-platser	2022

Årligen återkommande trivselinsatser

Vår och höststädning, såväl utvändigt som inom hus. Leverans till RISSLAN av trädgårdsavfall, matfetter, batterier, och farligt avfall pågående hela året.

Förnya och byta säsongsgardiner, dukar och belysning. Årligt inköp av matvaror, tillredning och servering för hela huset av såväl kaffe, bakverk och avslutar året med hemlagat julbord.

Inte minst alla våra trivselgrupper: Kulturgruppen, sittgympa, läsecirkeln, snickeriet och vävgruppen.

Dokumentation av årets händelser, inbjudningar och listor.

Föreningen har ingått följande avtal

Axcell	Fastighetsskötsel
Castor	Ekonomisk förvaltning
Schindler	Hissar
Coor Norrland AB	Städning
Parkkompaniet	Gräsklippning
Egonet	TV/Bredband
BDX	Snöröjning
Securitas	Huvudnyckel

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Föreningen har sitt säte i Luleå .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 153 095 kr , och periodiskt underhåll för 208 817 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter med bostadsrätt upplåtna. Antalet medlemmar vid årets början var 43 st och vid årets slut 41 st.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningstämmen 2024-06-17 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Jan-Erik Hedberg	Ordförande
	Annika Edström	Vice ordförande
	Sven Molin	Ledamot
	Carin Lindvall	Ledamot
	Bo Sundström	Ledamot

Styrelsen har under året haft tolv protokollförda sammanträden

Revisorer	Ess2 Redovisning & Revision AB	Ordinarie extern
	Gunnar Eklund	Intern revisor, ordinarie
	Birgitta Wande	Intern revisorsuppleant
Valberedning	Doris Larsson	
	Sven Nyberg	

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2020-04-20.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 032	2 095	2 005	1 877
Resultat efter finansiella poster	349	429	514	-117
Soliditet (%)	50,63	49,82	48,98	46,00
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	832	832	785	770
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 350	4 412	4 475	4 623
Sparande per kvm (kr/kvm)	351	299	339	112
Räntekänslighet (%)	5,22	5,30	5,70	6,00
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	225	203	186	189
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,77	92,45	91,50	92,23

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 671 600	3 711 596	1 773 002	429 032	10 585 230
Avsättning till fond för yttre		530 340	-530 340		0
lanspråktagande av fond		-10 843	10 843		0
Disposition av föregående års resultat:			429 032	-429 032	0
Årets resultat				349 420	349 420
Belopp vid årets utgång	4 671 600	4 231 093	1 682 537	349 420	10 934 650

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 682 537
årets vinst	349 420
	2 031 957

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	530 340
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-208 817
i ny räkning överföres	1 710 434
	2 031 957

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 032 200	2 026 900
Övriga rörelseintäkter	3	41 582	76 673
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 073 782	2 103 573
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 235 852	-1 143 110
Övriga externa kostnader		-97 657	-119 038
Personalkostnader	5	-44 106	-28 285
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-258 048	-258 048
Summa rörelsekostnader		-1 635 663	-1 548 481
Rörelseresultat		438 119	555 092
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46 637	11 435
Räntekostnader och liknande resultatposter		-135 336	-137 495
Summa finansiella poster		-88 699	-126 060
Resultat efter finansiella poster		349 420	429 032
Resultat före skatt		349 420	429 032
Årets resultat		349 420	429 032

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	19 055 764	19 313 811
Summa materiella anläggningstillgångar		19 055 764	19 313 811
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		61 812	61 812
Summa finansiella anläggningstillgångar		61 812	61 812
Summa anläggningstillgångar		19 117 576	19 375 623
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		17 467	13 605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 673	32 332
Summa kortfristiga fordringar		52 140	45 937
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	7	1 044 207	502 900
Summa kortfristiga placeringar		1 044 207	502 900
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 245 300	1 320 462
Summa kassa och bank		1 245 300	1 320 462
Summa omsättningstillgångar		2 341 647	1 869 299
SUMMA TILLGÅNGAR		21 459 223	21 244 922

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 671 600

4 671 600

Fond för yttre underhåll

4 231 092

3 711 595

Summa bundet eget kapital

8 902 692

8 383 195

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 682 537

1 773 002

Årets resultat

349 420

429 032

Summa fritt eget kapital

2 031 957

2 202 034

Summa eget kapital

10 934 649

10 585 229

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

5 993 387

10 160 757

Summa långfristiga skulder

5 993 387

10 160 757

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

4 167 370

146 596

Leverantörsskulder

71 631

83 117

Skatteskulder

4 931

7 173

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

287 255

262 050

Summa kortfristiga skulder

4 531 187

498 936

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

21 459 223

21 244 922

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	349 420	429 032
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	258 048	258 048
Betald skatt	-6 104	-3 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	601 364	684 065

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-2 341	-14 856
Förändring av leverantörsskulder	-11 486	83 117
Förändring av kortfristiga skulder	25 204	144 120
Kassaflöde från den löpande verksamheten	612 741	896 446

Finansieringsverksamheten

Amortering långfristiga skulder	-146 596	-146 596
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-146 596	-146 596

Årets kassaflöde

466 145 **749 850**

Likvida medel vid årets början

8

Likvida medel vid årets början	1 823 362	1 073 512
Likvida medel vid årets slut	2 289 507	1 823 362

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för vatten och renhållning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
---------------------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t e x avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme och vatten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 944 660	1 944 660
Hyror garage	85 140	81 600
Hyror parkeringar	2 400	640
	2 032 200	2 026 900

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Bredband	14 850	58 110
Gästlgh.	25 300	17 250
Överlåtelseavgifter	1 433	1 313
Öresutjämning	-1	0
	41 582	76 673

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	153 095	247 022
Periodiskt underhåll	208 817	10 843
Fastighetsskötsel, entr.	32 567	29 106
Lokalvård, entr.	56 193	49 786
Larmtjänst etc.	10 665	15 676
Fjärrvärme	257 859	243 464
Vatten & avloppsavgifter	128 452	85 266
Elavgifter	139 406	145 734
Sophämtning	42 253	55 584
Snöröjning, sandning, sopning	51 349	63 984
Förbrukningsinv. / mtrl	6 221	12 749
Försäkring fastighet	65 815	59 390
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	18 780	63 460
Fastighetsskatt	62 400	61 047
Återvinning papper, glas mm	1 981	0
	1 235 853	1 143 111

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	29 866	25 514
Arvoden övriga tjänster	9 500	0
Revisionarvode	1 000	0
Bilersättning skattefria	1 025	250
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	2 715	2 521
	44 106	28 285

Föreningen har inga anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	32 836 561	32 836 561
Mark	1 629 600	1 629 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 466 161	34 466 161
Ingående avskrivningar	-7 652 351	-7 394 303
Årets avskrivningar	-258 048	-258 048
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 910 399	-7 652 351
Ingående nedskrivningar	-7 500 000	-7 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-7 500 000	-7 500 000
Utgående redovisat värde	19 055 762	19 313 810
Taxeringsvärden byggnader	25 309 000	25 309 000
Taxeringsvärden mark	9 752 000	9 752 000
	35 061 000	35 061 000
Bokfört värde byggnader	17 426 164	17 684 210
Bokfört värde mark	1 629 600	1 629 600
	19 055 764	19 313 810

Not 7 Kortfristiga placeringar

Namn	Saldo	Saldo
	2024-12-31	2023-12-31
Handelsbanken Bu Plac kort	521 945	502 900
Handelsbanken Placeringskonto	522 262	0
	1 044 207	502 900

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Checkräkningskonto	562 482	542 774
Nordea Sparkonto	282 818	277 688
Handelsbanken konto 1	400 000	500 000
	1 245 300	1 320 462

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
	%		2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek	1,030	2025-03-30	4 099 454	4 178 134
Stadshypotek	1,520	2026-12-30	6 061 303	6 129 219
			10 160 757	10 307 353
Kortfristig del av långfristig skuld			4 167 370	146 596

Om fem år beräknas nuvarande skuld till kreditinstitut uppgå till 9 427 777 kr.

Nästa års kortfristiga skuld: 4 099 454 + 67 916.

Kommande års amortering 146 596 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	35 786 300	35 786 300
	35 786 300	35 786 300

Luleå

Jan-Erik Hedberg
Ordförande

Annika Edström
Ledamot

Sven Molin
Ledamot

Carin Lindvall
Ledamot

Bo Sundström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin
Auktoriserad revisor

Gunnar Eklund
Intern revisor

This documents contains 14 pages before this page

Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Sven Martin Molin

b9bce83e-56e4-4ab4-afea-5c6021902fce - 2025-05-21 17:19:28 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 4c32b444-0db1-4615-b3f7-4fa80542098a - SE

CARIN LINDVALL

0d951771-0d15-44da-af6d-70aa3a32c324 - 2025-05-21 19:03:10 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 1f1d7d6f-62ae-4a71-852d-513f1bc03027 - SE

ANNIKA EDSTRÖM

c51834ec-1bbf-40d7-a9f7-1b970cca16b4 - 2025-05-22 12:07:16 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f3361f67-36e3-4164-be09-4521f9ef5c27 - SE

Ove Jan-Erik Hedberg

8afe11f5-f795-4a49-86ae-1fb2d8b4f987 - 2025-05-22 18:17:16 UTC +03:00
BankID / Freja eID - f77875c7-c610-4599-b05f-053c2eb132dd - SE

Rolf Gunnar Eklund

647a330b-4b57-4d33-aa22-cfa19740ff30 - 2025-05-22 18:55:11 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 7cfb5cef-68be-402b-8e27-da47dca62477 - SE

Bo Valter Sundström

0e99f22e-d991-468c-83f6-17091eeabcf0 - 2025-05-22 19:19:15 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 66b89194-5ed9-4192-bcb5-d26c0dd21834 - SE

JOANNA KRISTIN ULIN

b9d704ef-8988-4ba4-aaa8-b8e7f36a9686 - 2025-05-23 09:27:06 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d791085e-0b61-4d29-84e6-d043eb4e742f - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Senioren

Org.nr. 716415-9563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ess2 redovisning & revision AB

Joanna Ulin

Auktoriserad revisor FAR



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

23.05.2025 08:26

SENT BY OWNER:

Joanna Ulin • 22.05.2025 08:57

DOCUMENT ID:

SJdxiS2-lg

ENVELOPE ID:

rJ4ejB2Wgg-SJdxiS2-lg

DOCUMENT NAME:

Brf Seniorens Revisionsberättelse 2024.pdf

4 pages

SHA-512:

19af615352b55abb28cbfd7f84032eb6742b5ff05d73247
a60e0af965c64e3958baf9acf11759b9f2c0751c28e9f54
026ceb39e399f8bfe522ab05f8f2d2dbcd

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOANNA KRISTIN ULIN	 Signed	23.05.2025 08:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1984/06/22)
joanna.uln@ess2.se	Authenticated	23.05.2025 08:25	Low	IP: 89.189.201.248

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed