



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1 med säte i STOCKHOLM org.nr. 769619-2488 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Mäklaren 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2025-07-01	1946

Totalt 1
objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
9	p-platser	0
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	934
3	lägenheter (hyresrätt)	155
Totalt 30 objekt		1 089

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 13 st 2 rok, 6 st 2.5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Linus Sjöström	Ordförande	2024-06-14	
Linus Sjöström	Ledamot	2023-08-31	2024-06-14
Erik Berggren	Ordförande	2023-08-31	2024-06-14
Elizabeth Aller	Ledamot	2023-08-31	
Lena Ridemar	Ledamot	2024-06-14	
Adrian Kimiaei	Ledamot	2021-06-11	2024-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Adrian Kimiaei och Erik Berggren.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Elizabeth Aller, Lena Ridemar och Linus Sjöström.

Revisorer har varit Andreas Holman revisor hos Kungsbron Borevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-09. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en 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.

Styrelsen har haft som plan 2024 att åtgärda trapporna till portingångarna nr 21 och 23 men det har visat sig vara svårt att få någon hantverkare att åtaga sig arbetet. Styrelsen kommer därför under 2025 nyttja HSB att anlita något företag som kan utföra arbetet.

Det har också upptäckts ett stort hål i pannrummets golv som behöver åtgärdas och även det arbetet vill styrelsen nyttja HSB till. Det arbetet bör kunna göras i samband med trapporna.

Vid extra årsstämma beslutades att föreningen ska ansöka om provmedlemskap i HSB, med målsättning att bli medlemmar. Detta för att kunna nyttja mer hjälp och stöd samt expertis från HSB samt få extra resurs till styrelsen i form av ytterligare en styrelseledamot. Föreningen har stort behov av det då det varit påtagligt svårt att få ihop till ett tillräckligt stort antal styrelseledamöter.

Vid årsstämman beslutades även att styrelsen skulle se över möjligheten till styrelseplikt för föreningens medlemmar. Styrelsen fick deltagarnas godkännande att främst fokusera på underhåll av fastigheten medan andra arbetsuppgifter inte kommer att kunna prioriteras pga styrelsens få ledamöter.

Styrelsen har slutit avtal med Stockholm Exergi avseende värmeoptimering och driftsövervakning av fastighetens



fjärrvärmesystem.

Styrelsen påbörjade 2023 OVK och fick den godkänd under sommaren 2024.

Radonmätning gjorts. Efter det har ventilationsåtgärder verkställt för att de lägenheter som påvisats haft förhöjda radonvärden ska kunna få ner dessa under gällande gränsvärde. Uppföljande radonmätning pågår.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 28 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	116	77	162	190	8
Skuldsättning, kr/kvm	2 340	2 391	4 542	3 675	3 726
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 728	2 788	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	8	6	7
Energikostnad, kr/kvm	238	222	215	193	177
Årsavgifter, kr/kvm	823	761	714	714	694
Årsavgifter/totala intäkter, %	75	75	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	935	872	914	918	899
Nettoomsättning, tkr	1 017	950	995	999	979
Resultat efter finansiella poster, tkr	-380	-1 281	-1 220	-709	-739
Soliditet, %	84	84	68	77	77

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. **I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.**

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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 har inte beräknats, därav 0.**

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.

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 250 kr samt ianspråktagande skett med 100 250 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	-7 124 211
Årets resultat, kr	-380 055
Reservation till underhållsfond, kr	-100 250
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	100 250
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 504 266

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 504 266
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 016 951	949 525
Övriga rörelseintäkter		777	0
Summa Rörelseintäkter		1 017 728	949 525
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-827 889	-1 541 561
Övriga externa kostnader	Not 4	-63 302	-80 768
Personalkostnader	Not 5	-88 812	-78 852
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-406 518	-406 518
Summa Rörelsekostnader		-1 386 521	-2 107 699
Rörelseresultat		-368 794	-1 158 174
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	15 958	1 084
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-27 220	-123 722
Summa Finansiella poster		-11 262	-122 638
Resultat efter finansiella poster		-380 055	-1 280 812
Resultat före skatt		-380 055	-1 280 812
Årets resultat		-380 055	-1 280 812



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	16 254 246	16 660 764
Summa Materiella anläggningstillgångar		16 254 246	16 660 764
Summa Anläggningstillgångar		16 254 246	16 660 764

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		7 267	4 084
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	327 161	474 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	121 091	21 668
Summa Kortfristiga fordringar		455 519	500 534
Summa Omsättningstillgångar		455 519	500 534
Summa Tillgångar		16 709 765	17 161 298

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	21 356 624	21 356 624
Fond för yttre underhåll	132 806	132 806
Summa Bundet eget kapital	21 489 430	21 489 430
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-7 124 211	-5 843 400
Årets resultat	-380 055	-1 280 812
Summa Ansamlad förlust	-7 504 267	-7 124 211
Summa Eget kapital	13 985 163	14 365 219

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 110	2 548 000
Summa Långfristiga skulder	0	2 548 000
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 122 548 000	56 000
Leverantörsskulder	46 094	46 475
Skatteskulder	3 302	3 628
Övriga kortfristiga skulder	16 491	6 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13110 715	135 608
Summa Kortfristiga skulder	2 724 602	248 079
Summa Skulder	2 724 602	2 796 079
Summa Eget kapital och skulder	16 709 765	17 161 298

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-368 794	-1 158 174
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	406 518	406 518
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	406 518	406 518
Erhållen ränta	15 958	1 084
Erlagd ränta	-27 223	-124 145
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	26 459	-874 717
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-102 257	-12 298
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-15 474	-890 332
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-117 731	-902 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-91 272	-1 777 347
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	3
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	3
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	2 660 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-56 000	-2 342 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-56 000	318 000
Årets kassaflöde	-147 272	-1 459 344
Likvida medel vid årets början	471 995	1 931 339
Likvida medel vid årets slut	324 723	471 995

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:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	717 423	660 316
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	50 796	50 547
	Hyror bostäder	202 600	263 594
	Hyror garage och parkeringsplatser	35 400	35 100
	Övriga primära intäkter	9 738	8 582
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 015 957	1 018 139
	Avgiftsbortfall	0	-68 614
	Hyresbortfall	994	0
	<i>Summa</i>	994	-68 614
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 016 951	949 525
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-85 071	-78 303
	Reparationer	-37 041	-55 779
	Planerat underhåll	-100 250	-848 471
	Försäkringsskador	-3 264	-14 847
	El	-33 925	-37 625
	Uppvärmning	-176 730	-161 042
	Vatten	-49 017	-43 276
	Sophämtning	-34 618	-30 085
	Fastighetsförsäkring	-55 098	-53 756
	Kabel-TV och bredband	-68 487	-32 622
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-34 917	-33 369
	Förvaltningsavtalskostnader	-76 072	-78 987
	Tomträttsavgäld	-73 400	-73 400
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-827 889	-1 541 561
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-510	0
	Administrationskostnader	-12 108	-10 612
	Extern revision	-19 000	-17 000
	Övriga förvaltningskostnader	-31 684	-53 156
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-63 302	-80 768

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-70 000	-60 000
	Sociala avgifter	-18 812	-18 852
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-88 812	-78 852
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	196	355
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	15 762	729
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	15 958	1 084
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-25 569	-119 172
	Övriga räntekostnader	-1 651	-4 550
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-27 220	-123 722
Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 816 450	21 816 450
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	21 816 450	21 816 450
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 155 686	-4 749 168
	Årets avskrivningar	-406 518	-406 518
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-5 562 204	-5 155 686
	<i>Utgående redovisat värde</i>	16 254 246	16 660 764
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 000 000	13 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	21 600 000	21 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	34 600 000	34 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	9 886 000	9 886 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	9 886 000	9 886 000

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

324 723

471 995

Övriga fordringar

2 438

2 787

*Summa Övriga fordringar***327 161****474 782**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

121 091

21 668

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***121 091****21 668**

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	0,99%	2025-07-28	2 548 000	56 000
			2 548 000	56 000

Långfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

2 548 000

Kortfristig del

2 548 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

56 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

224 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

0,99%

Finns swap-avtal

Nej

Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	0,99%	2025-07-28	2 548 000	56 000
			2 548 000	56 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

2 548 000

Kortfristig del

2 548 000

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

68 405

80 427

Upplupna räntekostnader

140

143

Övriga upplupna kostnader

42 170

55 038

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***110 715****135 608**

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Mäklaren 1, org.nr. 769619-2488

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mäklaren 1 för räkenskapsåret 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mäklaren 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINUS SJÖSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 20:44:20



ELIZABETH ALLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 12:04:25



LENA RIDEMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 20:03:28



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 07:21:28



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Mäklaren 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 07:22:22



HSB – där möjligheterna bor

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.