

Årsredovisning 2024

Brf Generalens allé i Riksten

769641-5426



Välkommen till årsredovisningen för Brf Generalens allé i Riksten

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-12-22 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Botkyrka rullbanan 1	2022	Botkyrka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023

Föreningen har 52 bostadsrätter om totalt 2 621 kvm. Byggnadernas totalyta är 2621 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pouya Ardalan	Ordförande
Elias Lichtscheidl Remöy	Styrelseledamot
Felicia Kindström Isebark	Styrelseledamot
Ferhat Roni Tümtürk	Styrelseledamot
Inger Christina Amanda Eldberg	Styrelseledamot
Peter Tihanyi	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Andreas Holman Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2024-03-25. Ändring stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Hiss	Otis
Förvaltare	Nabo
Städfirma	Kristallrent AB
Soppor	SRV återvinning AB
Bredband	Telia Sverige AB
Vatten	Vattenfall AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi såg över ekonomin och budgeten för att minska våra kostnader för att bygga våran kassa, vi blev beviljade amorteringsfrihet from 29 september 2024 ett år framåt dvs tom 29 september 2025. Ingen höjning av ekonomin då vi hade en del lån vars ränta löpte ut vilket ledde till att våra räntekostnader minskade.

Förändringar i avtal

Vi använder Nabo idag som förvaltare samt teknisk förvaltning där vi tog bort några ansvarsområden/punkter för att minska pengarna samt att vi i styrelsen ansåg att det inte behövs alternativt att vi själva kan göra det för att spara pengar.

Vi bydde städfirma under 2024 då vi fick ett bättre erbjudande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2022/23 (16 MÅN)
Nettoomsättning	2 985 919	2 102 770
Resultat efter fin. poster	-2 416 497	-1 067 218
Soliditet (%)	75	75
Yttre fond	87 360	-
Taxeringsvärde	69 200 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 002	706
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,7	88,0
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 356	12 418
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 356	12 418
Sparande per kvm totalyta, kr	75	284
Elkostnad per kvm totalyta, kr	94	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	84	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	51	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	229	156
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,63	-
Räntekänslighet (%)	12,33	17,60

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 211 261 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Bostadsrättsföreningen har ett sparande per kvm på 119kr och vi kommer även under 2025 ha lägre räntekostnader så vi kommer ha ett bra kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

		DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2023-12-31			2024-12-31
Insatser	103 275 000	-	-	103 275 000
Fond, yttre underhåll	0	-	87 360	87 360
Balanserat resultat	0	-1 076 721	-87 360	-1 164 081
Årets resultat	-1 076 721	1 076 721	-2 416 497	-2 416 497
Eget kapital	102 198 279	0	-2 416 497	99 781 782

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-1 164 081
Årets resultat	-2 416 497
Totalt	-3 580 578
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	106 929
Att från yttre fond i anspråk ta	-6 250
Balanseras i ny räkning	-3 681 257
	-3 580 578

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 985 919	2 102 764
Övriga rörelseintäkter	3	116 998	6
Summa rörelseintäkter		3 102 916	2 102 770
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 109 026	-799 716
Övriga externa kostnader	9	-194 015	-167 714
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 730 696	-1 820 579
Summa rörelsekostnader		-4 033 737	-2 788 009
RÖRELSERESULTAT		-930 820	-685 239
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 764	2 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 495 440	-394 007
Summa finansiella poster		-1 485 676	-391 482
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 416 497	-1 076 721
ÅRETS RESULTAT		-2 416 497	-1 076 721

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	131 317 142	134 047 838
Summa materiella anläggningstillgångar		131 317 142	134 047 838
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		131 317 142	134 047 838
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		38 319	18 977
Övriga fordringar	12	1 397 951	1 482 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	77 769	185 149
Summa kortfristiga fordringar		1 514 039	1 686 181
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	9 700
Summa kassa och bank		0	9 700
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 514 039	1 695 881
SUMMA TILLGÅNGAR		132 831 181	135 743 719

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		103 275 000	103 275 000
Fond för yttre underhåll		87 360	0
Summa bundet eget kapital		103 362 360	103 275 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 164 081	0
Årets resultat		-2 416 497	-1 076 721
Summa ansamlad förlust		-3 580 578	-1 076 721
SUMMA EGET KAPITAL		99 781 782	102 198 279
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	9 217 677	32 628 960
Summa långfristiga skulder		9 217 677	32 628 960
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	23 166 564	0
Leverantörsskulder		197 416	560 481
Övriga kortfristiga skulder		1 216	10 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	466 526	345 553
Summa kortfristiga skulder		23 831 722	916 480
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		132 831 181	135 743 719

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-930 820	-685 239
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 730 696	1 820 579
	1 799 876	1 135 340
Erhållen ränta	9 764	2 525
Erlagd ränta	-1 403 742	-394 007
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	405 897	743 858
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	75 628	-133 359
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-343 020	921 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten	138 506	1 531 606
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-135 868 418
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-135 868 418
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	103 275 000
Upptagna lån	0	32 547 387
Amortering av lån	-244 719	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-244 719	135 822 387
ÅRETS KASSAFLÖDE	-106 213	1 485 575
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 485 575	0
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 379 361	1 485 575

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Generalens allé i Riksten har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 6,67 %
---------	------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 364 142	1 849 440
Hysesintäkter, p-platser	316 021	173 404
Kabel-TV/Bredband	52 000	0
Vatten	86 452	27 953
El	126 388	46 162
Övriga intäkter	40 916	5 805
Summa	2 985 919	2 102 764

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	6
Övriga intäkter	116 997	0
Summa	116 998	6

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	45 479	41 147
Besiktning och service	32 603	44 621
Städning	48 100	34 377
Övrigt	10 540	5 417
Snöskottning	0	14 165
Summa	136 722	139 726

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	36 706
Bostäder VVS	0	4 913
Soprum/miljöanläggning	0	1 244
Dörrar och lås/porttele	979	5 714
El	49 349	28 004
Hissar	27 098	0
Försäkringsärende/vattenskada	4 831	0
Summa	82 257	76 581

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	6 250	0
Summa	6 250	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	246 046	182 981
Uppvärmning	219 584	162 754
Vatten	134 213	36 335
Sophämtning	56 487	26 968
Summa	656 330	409 038

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	53 774	42 334
Bredband	125 745	93 184
Arvode teknisk förvaltning	47 948	38 853
Summa	227 467	174 371

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	76 525	66 215
Revisionsarvoden	56 238	56 238
Ekonomisk förvaltning	61 252	45 261
Summa	194 015	167 714

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 494 021	393 566
Övriga räntekostnader	1 419	441
Summa	1 495 440	394 007

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	135 868 417	0
Årets inköp	0	135 868 417
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	135 868 417	135 868 417
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 820 579	0
Årets avskrivning	-2 730 696	-1 820 579
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 551 275	-1 820 579
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	131 317 142	134 047 838
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 135 813</i>	<i>14 135 813</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	0
Taxeringsvärde mark	13 200 000	0
Summa	69 200 000	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	6 305	6 180
Övriga fordringar	12 285	0
Nabo Klientmedelskonto	712 254	1 077 407
Borgo	667 107	398 468
Summa	1 397 951	1 482 055

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 626	119 265
Fastighetsskötsel	9 774	12 694
Städning	0	10 605
Försäkringspremier	18 502	16 929
Bredband	10 554	10 343
Förvaltning	15 313	15 313
Summa	77 769	185 149

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2027-09-15	4,86 %	9 543 969	9 788 688
Nordea Hypotek	2025-09-17	4,87 %	9 788 688	9 788 688
Nordea Hypotek	2025-10-01	2,79 %	13 051 584	13 051 584
Summa			32 384 241	32 628 960
Varav kortfristig del			23 166 564	13 459 449

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 752 781 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 599	56 474
EI	33 996	29 229
Uppvärmning	29 265	35 690
Utgiftsräntor	91 698	0
Förutbetalda avgifter/hyror	235 968	224 160
Summa	466 526	345 553

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	75 850 000	75 850 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Elias Lichtscheidl Remöy
Styrelseledamot

Felicia Kindström Isebark
Styrelseledamot

Ferhat Roni Tümtürk
Styrelseledamot

Peter Tihanyi
Styrelseledamot

Pouya Ardalan
Ordförande

Inger Christina Amanda Eldberg
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Andreas Holman
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Generalens allé i Riksten, org.nr. 769641-5426

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Generalens allé i Riksten 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden	Grund för uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Generalens allé i Riksten 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.	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 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.	på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor