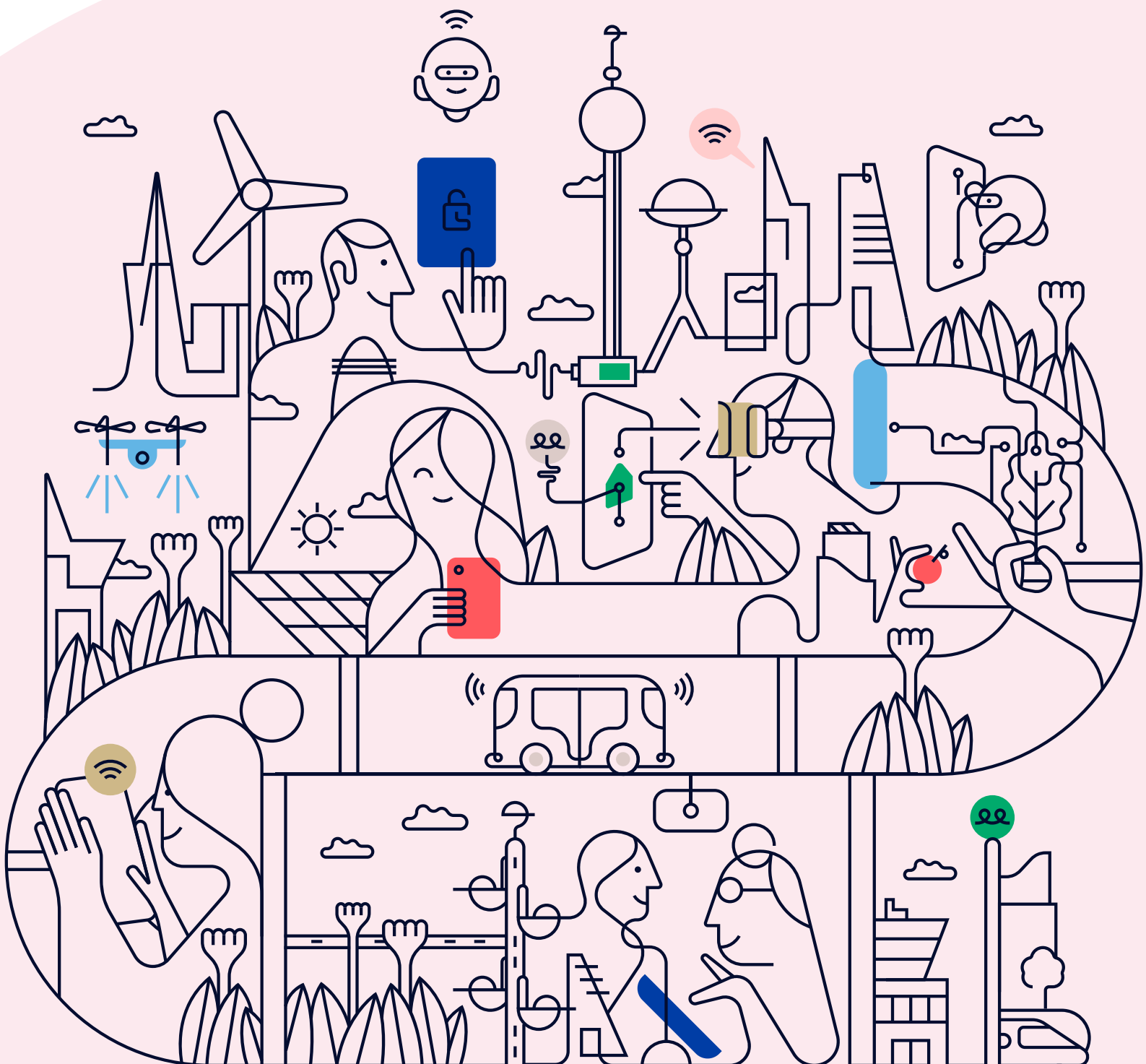




Välkommen till årsredovisningen för Brf Sarek 2-8

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2003-10-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-10-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 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
Sarek 1	2004	Bromma

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1984

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 068 kvm och 1 lokal om 25 kvm. Byggnadernas totalyta är 1271 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hugo Bohmelin Lifvergren	Ordförande
Anne-Kristine Carlström	Styrelseledamot
Johan Öhrn	Styrelseledamot
Rebecca Falk	Styrelseledamot
Sarah Kunz	Styrelseledamot

Valberedning

Kerstin Hemborg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Peter Johansson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Radiatorventiler - Byte av radiatorventiler i hela fastigheten Vattentryck - Byte av expansionskärl
2022	●	Låsåtgärder - Installation av vridlås på bakportar (brandskyddsåtgärd)
2021	●	Brandskydd och belysning - Ny belysning i gemensamma utrymmen samt brandskyddsutrustning Stamspolning Underhåll bergvärmesystem - Filterbyte bergvärmepump samt byte av cirkulationspump
2017	●	Avslutad radonmätning Takomläggning
2016	●	Byte av elpanna för tillskottsvärme Målning av parkeringslinjer Påbörjad radonmätning
2015	●	Byte av lås entré och allmänna utrymmen
2013	●	Målning av trapphus Stamspolning
2010	●	Injustering av radiatorer och byte av termostater
2009	●	Backjobb fönster
2007-2008	●	Fönstermålning
2006	●	Radonmätning
2005	●	Bergvärme
1984	●	Renovering av balkonger Rörstambyte Elstambyte

Planerade underhåll

2025 ● Planerad OVK
Relining av uppgång 2

Avtal med leverantörer

Byte av ventiler i fastigheten	Söderort VVS och Bygg
Byte av expansionskärl	Söderort VVS och Bygg
Inspektion av inspektionslucka	Aquademica AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 45%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 445 974	1 063 517	1 042 204	980 463
Resultat efter fin. poster	-99 023	-68 609	-10 992	-50 207
Soliditet (%)	73	73	70	71
Yttre fond	1 095 106	873 451	774 169	674 887
Taxeringsvärde	33 094 000	33 094 000	33 094 000	25 787 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 131	796	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,5	75,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 471	4 471	5 314	5 314
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 757	3 757	4 982	4 982
Sparande per kvm totalyta, kr	75	74	133	98
Elkostnad per kvm totalyta, kr	229	255	312	179
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	24	22	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	263	279	334	199
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,62	5,58	-	-
Räntekänslighet (%)	3,95	5,62	-	-

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 belänad 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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Förlust av hyresgäster (lokaler), oväntade kostnader

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	11 898 426	-	-	11 898 426
Upplåtelseavgifter	2 986 837	-	-	2 986 837
Fond, yttre underhåll	873 451	-	221 655	1 095 106
Balanserat resultat	-1 661 778	-68 609	-221 655	-1 952 042
Årets resultat	-68 609	68 609	-99 023	-99 023
Eget kapital	14 028 327	0	-99 023	13 929 304

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 730 387
Årets resultat	-99 023
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-221 655
Totalt	-2 051 065
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	32 597
Balanseras i ny räkning	-2 018 468

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	1 445 974	1 063 517
Övriga rörelseintäkter	3	0	60 492
Summa rörelseintäkter		1 445 974	1 124 009
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 014 378	-664 295
Övriga externa kostnader	9	-118 532	-81 993
Personalkostnader	10	-90 755	-7 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-162 321	-162 324
Summa rörelsekostnader		-1 385 986	-916 324
RÖRELSERESULTAT		59 988	207 685
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 764	15 776
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-172 775	-292 070
Summa finansiella poster		-159 011	-276 294
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-99 023	-68 609
ÅRETS RESULTAT		-99 023	-68 609

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	18 127 283	18 289 604
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		18 127 283	18 289 604
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 127 283	18 289 604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 414	15 787
Övriga fordringar	14	893 782	819 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	23 371	0
Summa kortfristiga fordringar		935 567	834 953
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 196	4 064
Summa kassa och bank		4 196	4 064
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		939 763	839 017
SUMMA TILLGÅNGAR		19 067 046	19 128 621

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 885 263	14 885 263
Fond för yttre underhåll		1 095 106	873 451
Summa bundet eget kapital		15 980 369	15 758 714
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 952 042	-1 661 778
Årets resultat		-99 023	-68 609
Summa fritt eget kapital		-2 051 065	-1 730 387
SUMMA EGET KAPITAL		13 929 304	14 028 327
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	2 550 000
Summa långfristiga skulder		0	2 550 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 775 000	2 225 000
Leverantörsskulder		15 219	28 245
Skatteskulder		94 066	91 402
Övriga kortfristiga skulder		9 956	68 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	243 501	136 955
Summa kortfristiga skulder		5 137 742	2 550 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 067 046	19 128 621

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	59 988	207 685
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	162 321	162 324
	222 309	370 009
Erhållen ränta	13 764	15 776
Erlagd ränta	-173 050	-284 327
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	63 023	101 458
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 060	-67 030
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 723	47 853
Kassaflöde från den löpande verksamheten	72 686	82 281
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-900 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	72 686	-817 719
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	707 461	1 525 180
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	780 147	707 461

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sarek 2-8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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:

Fastighetsförbättringar	5 %
Byggnad	0,5 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 153 572	795 528
Hysesintäkter lokaler	43 131	47 256
Hysesintäkter garage	-2 652	-2 652
Hysesintäkter garage, moms	111 096	109 416
Hysesintäkter p-plats	50 025	35 500
Hysesintäkter förråd	11 100	17 522
Bredband	54 144	54 144
Dröjsmålsränta	0	160
Pantsättningsavgift	4 011	3 150
Överlåtelseavgift	5 732	2 626
Administrativ avgift	588	0
Andrahandsuthyrning	15 226	867
Öres- och kronutjämning	1	-0
Summa	1 445 974	1 063 517

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	63 093
Övriga intäkter	0	-2 601
Summa	0	60 492

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning enligt avtal	29 854	25 677
Städning utöver avtal	0	1 050
Gårdkostnader	0	652
Förbrukningsmaterial	0	240
Summa	29 854	27 619

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	566
Tvättstuga	17 543	10 711
Dörrar och lås/porttele	0	4 605
VVS	308 493	8 652
Värmeanläggning/undercentral	46 353	0
Elinstallationer	15 000	7 832
Summa	387 388	32 366

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	32 597	0
Summa	32 597	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	290 926	324 484
Vatten	43 635	30 431
Sophämtning/renhållning	18 917	21 134
Summa	353 477	376 050

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	27 304	31 550
Tomträttsavgäld	85 400	85 400
Kabel-TV	5 722	20 163
Bredband	44 575	45 141
Fastighetsskatt	48 060	46 006
Summa	211 061	228 260

På grund av periodisering, se not 1, avser kostnaden för Kabel-TV och bredband endast 3 kvartal. Kostnad för fastighetsförsäkring avser den period som den gäller.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Inkassokostnader	999	2 556
Revisionsarvoden extern revisor	41 217	19 250
Styrelseomkostnader	1 845	0
Fritids och trivselkostnader	43	928
Föreningskostnader	0	2 914
Förvaltningsarvode enl avtal	47 249	44 606
Överlåtelsekostnad	5 732	2 626
Pantsättningskostnad	4 000	3 150
Administration	6 551	1 183
Konsultkostnader	15 677	0
Bostadsrätterna Sverige	-4 780	4 780
Summa	118 532	81 993

På grund av periodisering, se not 1, avser kostnad för extern revisor både det fakturerade arvudet för 2023 och det upplupna arvudet för 2024. Kostnad för medlemskap i Bostadsrätterna har felaktigt tagits 2023 och därmed minskar detta kostnaden 2024.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	69 998	7 000
Arbetsgivaravgifter	20 757	712
Summa	90 755	7 712

På grund av periodisering, se not 1, belastas resultatet 2024 av både det arvode som betalats ut avseende 2023 och det upplupna arvodet för 2024.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	172 678	291 765
Dröjsmålsränta	97	305
Summa	172 775	292 070

I årsredovisningen 2023 har det bokats för högt belopp avseende räntor då det kommit in dubbla avier från Swedbank. Detta är nu rättat och minskningen i räntekostnad ligger på 2024.

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	20 887 381	20 887 381
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	20 887 381	20 887 381
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 597 777	-2 435 453
Årets avskrivning	-162 321	-162 324
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 760 098	-2 597 777
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 127 283	18 289 604
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 894 000	14 894 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	18 200 000
Summa	33 094 000	33 094 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 176	73 176
Utgående anskaffningsvärde	73 176	73 176
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-73 176	-73 176
Utgående avskrivning	-73 176	-73 176
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	117 831	115 769
Transaktionskonto	139 342	170 933
Borgo räntekonto	636 609	532 464
Summa	893 782	819 166

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet försäkr premier	6 478	0
Förutbet kabel-TV	1 908	0
Förutbet bredband	14 985	0
Summa	23 371	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-08-25	4,70 %	1 175 000	1 175 000
Swedbank	2025-08-25	4,70 %	1 375 000	1 375 000
Swedbank	2025-03-28	3,43 %	2 225 000	2 225 000
Summa			4 775 000	4 775 000
Varav kortfristig del			4 775 000	2 225 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 775 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	394	0
Uppl kostnad Städning entrepr	2 204	0
Uppl kostn el	32 967	0
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	0
Uppl kostn räntor	11 621	11 896
Uppl kostn vatten	6 408	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 805	0
Uppl kostnad arvoden	35 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 997	0
Förutbet hyror/avgifter	120 105	125 059
Summa	243 501	136 955

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 594 663	9 594 663

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Anne-Kristine Carlström
Styrelseledamot

Hugo Bohmelin Lifvergren
Ordförande

Johan Öhrn
Styrelseledamot

Rebecca Falk
Styrelseledamot

Sarah Kunz
Styrelseledamot

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

Peter Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sarek 2-8

Org.nr 769610-0440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sarek 2-8 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 2024-12-31 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 för föreningen.

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.

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 de 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. De 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sarek 2-8 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 det datum som framgår av min digitala underskrift

Peter Johansson
Auktoriserad revisor