

Årsredovisning 2024

Brf Pianofabriken i Sundbyberg

769621-7327



Välkommen till årsredovisningen för Brf Pianofabriken i Sundbyberg

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. 4
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 Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-05.

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
Stiftelsen 8	2011	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2012

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 1 217 kvm.

Styrelsens sammansättning

Göran Ahlin	Ordförande
Carl Anders Jansson	Styrelseledamot
Fredrik Preisler	Styrelseledamot
Wilma Åsander	Styrelseledamot

Valberedning

Simon Strömberg och Christie Jansson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Marcus Jönsson Vallas Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Telenta AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Vattenfall
Försäkring av fastigheten	IF Skadeförsäkring AB
Lån till föreningen	Handelsbanken
Service av hiss	Kone AB
Teknisk förvaltning	Jensen Drift
Vatten och Avfallshantering	Sundbyberg Vatten och Avfall AB
Värme	Norrenergi AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens löpande 3 mån ränta hos Handelsbanken har sänkts från 4,71 % till 3,46 % per 2024-12-03.

Avgifterna har under året varit oförändrade.

Styrelsen beslutade att höja hyran med 8 % per 2025-01-01. Detta i ett led att avsätta kapital för framtida renoveringar samt bättra på vår likviditet.

Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat ett 5-års avtal med Sundbybergs stadsnät under 2024. Avtalet innebär att vi har ett gemensamt bredbandsavtal med en hastighet 1000/1000 mbit/s. Kostnaden har sänkts kraftigt för samtliga och alla betalar nu 137 kr / mån.

Övriga uppgifter

En stamspolning samt OVK har gjorts under året.

Ny logotype samt en skylt i entrén har tagits fram.

4 st. nya vägglampor med LED-ljus har installerats i trapphuset.

9 st vägglampor i förråden har bytts ut, då dessa delvis eller helt slutat att fungera.

Lägenhet 1103 har bytt ägare under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 116 489	944 724	835 290	869 123
Resultat efter fin. poster	-337 172	-387 678	-258 789	-65 468
Soliditet (%)	82	82	82	82
Yttre fond	960 000	831 600	744 600	674 400
Taxeringsvärde	42 800 000	42 800 000	42 800 000	36 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	802	664	598	611
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	83,1	87,1	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 056	8 084	8 113	8 299
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 056	8 084	8 113	8 299
Sparande per kvm totalyta, kr	31	-11	95	270
Elkostnad per kvm totalyta, kr	35	68	95	59
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	137	128	85	80
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	38	28	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	219	235	208	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,42	3,44	1,46	-
Räntekänslighet (%)	10,05	12,27	-	-

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 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

Årets resultat återspeglar hur ränteläget varit för dels 2023 men även under 2024.

Tyvärr har vi haft rörliga lån som vi inte kunnat binda pga. det höga ränteläget och detta har gett vår förening en väldigt hög räntekostnad under året. Under sommaren/hösten 2024 började Riksbanken med sina sänkningar av styrräntan, som nu börjar ge resultat. Fr.om. mars-25 kommer en stor del av lån bli bundna och detta kommer ge oss en stor minskning av våra räntekostnader för 2025 jämfört med 2024.

Styrelsen följer föreningens ekonomi löpnade och tar de beslut och åtgärder som behövs. En avgiftshöjning gjordes per den 1 jan -25 med 8 %.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	48 199 000	-	-	48 199 000
Fond, yttre underhåll	831 600	-	128 400	960 000
Balanserat resultat	-3 350 978	-387 678	-128 400	-3 867 056
Årets resultat	-387 678	387 678	-337 172	-337 172
Eget kapital	45 291 944	0	-337 172	44 954 772

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-3 867 056
Årets resultat	-337 172
Totalt	-4 204 228
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	311 552
Balanseras i ny räkning	-4 515 780
	-4 204 228

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	1 116 489	944 724
Övriga rörelseintäkter	3	11 884	20 612
Summa rörelseintäkter		1 128 373	965 335
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-532 064	-532 667
Övriga externa kostnader	8	-94 598	-110 550
Personalkostnader	9	-37 650	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-374 352	-374 352
Summa rörelsekostnader		-1 038 664	-1 017 569
RÖRELSERESULTAT		89 709	-52 234
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 433	3 657
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-434 314	-339 102
Summa finansiella poster		-426 881	-335 445
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-337 172	-387 678
ÅRETS RESULTAT		-337 172	-387 678

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	54 278 613	54 652 965
Summa materiella anläggningstillgångar		54 278 613	54 652 965
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		54 278 613	54 652 965
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 830	8 765
Övriga fordringar	12	644 243	665 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	52 565	39 305
Summa kortfristiga fordringar		740 638	713 156
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		740 638	713 156
SUMMA TILLGÅNGAR		55 019 251	55 366 121

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 199 000	48 199 000
Fond för yttre underhåll		960 000	831 600
Summa bundet eget kapital		49 159 000	49 030 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 867 056	-3 350 978
Årets resultat		-337 172	-387 678
Summa fritt eget kapital		-4 204 228	-3 738 656
SUMMA EGET KAPITAL		44 954 772	45 291 944
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	9 803 750	9 838 750
Leverantörsskulder		58 195	49 871
Övriga kortfristiga skulder		17 593	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	184 941	185 556
Summa kortfristiga skulder		10 064 479	10 074 177
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 019 251	55 366 121

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	89 709	-52 234
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	374 352	374 352
	464 061	322 118
Erhållen ränta	7 433	3 657
Erlagd ränta	-446 683	-301 292
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 811	24 484
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 156	141 797
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 671	-40 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 326	125 460
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-35 000	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-35 000	-35 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-6 674	90 460
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	650 917	560 457
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	644 243	650 917

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Pianofabriken i Sundbyberg 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband.

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 100 år

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	959 280	808 304
Hysesintäkter, p-platser	126 600	122 400
Kabel-TV/Bredband	16 440	0
El laddstolpar	14 169	14 020
Summa	1 116 489	944 724

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	2 884	99
Elprisstöd	0	20 513
Engångskostnad router	9 000	0
Summa	11 884	20 612

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	33 553	34 011
Städning	25 188	27 426
Besiktning och service	41 735	25 211
Underhållsplan	27 500	0
Snöskottning	2 664	10 476
Summa	130 640	97 123

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	499
Bostäder	0	35 013
Soprum/miljöanläggning	0	14 225
Dörrar och lås/porttele	4 646	2 444
Övriga gemensamma utrymmen	31 324	0
VA	14 725	8 980
Kabel-tv/bredband	9 000	0
Hissar	0	10 511
Försäkringsärende/vattenskada	3 143	0
Summa	62 838	71 671

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	42 576	82 946
Uppvärmning	166 524	156 339
Vatten	57 852	46 283
Sophämtning	37 199	35 058
Summa	304 151	320 626

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	28 779	20 520
Självrisker	0	15 000
Bredband	2 593	7 726
Teknisk förvaltning	3 063	0
Summa	34 435	43 246

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	2 305	3 935
Övriga förvaltningskostnader	19 814	25 988
Revisionsarvoden	35 500	49 375
Ekonomisk förvaltning	36 979	31 252
Summa	94 598	110 550

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	28 650	0
Sociala avgifter	9 000	0
Summa	37 650	0

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	434 314	338 987
Övriga räntekostnader	0	115
Summa	434 314	339 102

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 227 825	60 227 825
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 227 825	60 227 825
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 574 860	-5 200 508
Årets avskrivning	-374 352	-374 352
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 949 212	-5 574 860
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 278 613	54 652 965
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 394 825</i>	<i>21 394 825</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	13 800 000	13 800 000
Summa	42 800 000	42 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga fordringar	0	14 169
Nabo klientmedel	644 243	650 917
Summa	644 243	665 086

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 703	20 231
Fastighetsskötsel	0	1 900
Städning	2 030	2 030
Försäkringspremier	7 315	6 837
Bredband	0	494
Förvaltning	10 517	7 813
Summa	52 565	39 305

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Stadshypotek	2025-03-03	3,46 %	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,46 %	3 600 000	3 600 000
Stadshypotek	2025-03-03	3,46 %	680 750	687 750
Stadshypotek	2025-03-03	3,46 %	2 723 000	2 751 000
Summa			9 803 750	9 838 750
Varav kortfristig del			9 803 750	9 838 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 628 750 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
El	5 722	4 559
Uppvärmning	22 000	23 047
Utgiftsräntor	25 441	37 810
Förutbetalda avgifter/hyror	98 778	90 140
Beräknat revisionsarvode	33 000	30 000
Summa	184 941	185 556

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 400 000	21 400 000

Underskrifter

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

Sundbyberg

Carl Anders Jansson
Styrelseledamot

Fredrik Preisler
Styrelseledamot

Göran Ahlin
Ordförande

Wilma Åsander
Styrelseledamot

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

Marcus Jönsson Vallas
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.03.2025 13:45

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.03.2025 14:48

DOCUMENT ID:

ByzB3lzJ2Jg

ENVELOPE ID:

rkGV3gzy2yg-ByzB3lzJ2Jg

DOCUMENT NAME:

Brf Pianofabriken i Sundbyberg, 769621-7327 - Årsredovisning 2024.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GÖRAN AHLIN goranahlin54@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2025 14:47 13.03.2025 14:42	eID Low	Swedish BankID IP: 194.132.40.45
2. Anders Jansson anders@dubbelfel.se	Signed Authenticated	14.03.2025 09:11 14.03.2025 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 79.136.12.206
3. WILMA ÅSANDER wilmaasander@hotmail.com	Signed Authenticated	14.03.2025 10:16 14.03.2025 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.73.138
4. FREDRIK PREISLER fp@fredrikpreisler.se	Signed Authenticated	14.03.2025 13:41 13.03.2025 13:56	eID Low	Swedish BankID IP: 194.132.40.248
5. MARCUS JÖNSSON VALLAS marcus.jonssonvallas@finnhammars.se	Signed Authenticated	14.03.2025 13:45 14.03.2025 13:43	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.185.184

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Pianofabriken i Sundbyberg**
Org.nr. 769621-7327

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Pianofabriken i Sundbyberg för år 2024-01-01— 2024-12-31.

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 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. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Pianofabriken i Sundbyberg för år 2024-01-01—2024-12-31 samt av förslagen 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, 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
- 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 2025-

Marcus Jönsson Vallas
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.03.2025 13:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 12.03.2025 14:48

DOCUMENT ID:

ByHhgMk2ke

ENVELOPE ID:

HJgEhgMy31x-ByHhgMk2ke

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Pianofabriken.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARCUS JÖNSSON VALLAS	 Signed	14.03.2025 13:51	eID	Swedish BankID
marcus.jonssonvallas@finnhammars.se	Authenticated	14.03.2025 13:50	Low	IP: 185.40.185.184

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed