Styrelsen för Brf Degeln 1, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

*Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Särskild detaljerad information om föreningens ekonomi och förvaltning kommuniceras årligen till medlemmarna i samband med årsmötet. Föreningen har webbadress www.degeln1.se

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokalytor.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-06-01.

Ekonomisk plan
Föreningen tog senast beslut om ändring av den ekonomiska planen 2011 som är den nu alltjämt gällande.

Föreningens fastighet
Föreningens fastighet, Degeln 1, bebyggdes 1912 och är belägen i Stockholms kommun.
Fastigheten ägs och förvaltas sedan 1994 av föreningen. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt och har 6 lokaler med hyresrätt.
Föreningens boyta (BOA) är 3090 kvm. Lokalyta (LOA) är 998 kvm.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|---|---|
| 5 st | 1 rum och kök |
| 10 st | 2 rum och kök |
| 7 st | 3 rum och kök |
| 3 st | 4 rum och kök |
| 7 st | 5 rum och kök |
| 1 st | 6 rum och kök |

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Denna försäkring är ett komplement till medlemmarnas hemförsäkring.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 151 000 000 kr,varav byggnadsvärdet är 49 000 000 kr och markvärde 102 000 000 kr. Värdeår är 1929.

Ekonomisk förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av styrelsen med hjälp av Fastum AB som också hanterar föreningens lägenhetsförteckning och registrering av pantsättningar.

Teknisk förvaltning
Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Underhållsplan
För fastigheten finns en långsiktig 50 årig underhållsplan innehållande större åtaganden för fastighetens vidmakthållande. Denna plan uppdateras årligen av styrelsen och ligger till grund för den långsiktiga ekonomiska planeringen. Därutöver sker löpande underhåll av fastigheten som även budgeteras årligen.

Styrelse
Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-24 bestått av:

| | |
|---|---|
| Steve Ribbestam | Ordförande |
| Nils Åsheim | Kassör |
| Carl-Magnus Lindblom | Sekreterare |
| Johanna Lagus | Suppleant |
| Madeleine Beer | Suppleant |

Under året har föreningen haft en sammankomst vid ordinarie årsmöte i april.Förutom årsmötet har medlemmarna gemensamt träffats i samband med de årliga städdagarna (vår/höst). Styrelsen har haft 6 fysiska eller digitala möten och däremellan ett antal per capsulam-beslut via e-mail.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

| | | |
|---|---|---|
| Revisor | Bengt Larsson | Ordinarie |
| | Daniel Bohlin | Suppleant |
| Valberedning | Susanne Dufvenberg | Sammankallande |
| | Christian Wollter | |

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har trapphusrenoveringar genomförts i samtliga tre trappuppgångar. Samtidigt har ett nytt inpasseringssystem installerats och våra gårdsentréer har fått nya ekdörrar. Hissrenovering/uppgradering har också utförts i ett trapphus där bl. a. äldre maskineri har utbytts. Säkerhetsdörrar har också insatts i drygt hälften av alla lägenheter

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 57 (56) medlemmar. Under året har 6 (5) medlemmar tillträtt samt 7 (6) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (4) antal överlåtelser.

Per balansdagen finns 4 st andrahandsuthyrningar.
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att restriktivitet skall råda då föreningens önskan är att bostadsrättshavarna skall bebo sina lägenheter. Undantag finns dock och då följs Hyresnämndens praxis. Styrelsens tillstånd krävs för andrahandsupplåtelse.

NB

Rösträtten utövas med en röst per lägenhet vilket är 33 röster.

Enligt stadgarna debiteras vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet.
Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet vid varje pantsättning.

Avgift uttages för administration av andrahandsuthyrning, med maximalt 10 % av basbelopp per år.

| **Flerårsöversikt** (Tkr) | **2024** | **2023** | **2022** | **2021** |
|---|---|---|---|---|
| Nettoomsättning | 3 102 | 2 926 | 2 679 | 2 668 |
| Resultat efter finansiella poster | -4 309 | 24 | -199 | -89 |
| Soliditet (%) | 38 | 46 | 50 | 50 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 40 | 38 | 38 | 74 |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm) | 3 241 | 2 270 | 2 635 | 2 657 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 4 288 | 2 939 | 3 411 | 3 441 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 41 | 113 | 86 | 123 |
| Räntekänslighet (%) | 108 | 78 | 91 | 47 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 220 | 178 | 164 | 162 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 4 | 4 | 5 | 9 |

## Upplysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror på större underhåll som i sin helhet direkt belastat årets resultat.
Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.
Föreningen planerar inte att höja avgiften för att finansiera verksamheten utan bevakar löpande den ekonomiska utvecklingen och tar till åtgärd om det ekonomiska läget förändras.

## Förändringar i eget kapital

| | Medlems-insatser | Upplåtelse-avgift | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Belopp vid årets ingång | 15 838 494 | 2 950 000 | 473 996 | -5 906 670 | 24 012 | **13 379 832** |
| Balanseras i ny räkning | | | 453 000 | -428 988 | -24 012 | **0** |
| Årets resultat | | | | | -4 308 823 | **-4 308 823** |
| **Belopp vid årets utgång** | **15 838 494** | **2 950 000** | **926 996** | **-6 335 658** | **-4 308 823** | **9 071 009** |

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|---|---|
| ansamlad förlust | -6 335 658 |
| årets förlust | -4 308 823 |
| | **-10 644 481** |
| behandlas så att | |
| ianspråktagande av yttre reparationsfond | -926 996 |
| reservering till yttre reparationsfond | 453 000 |
| i ny räkning överföres | -10 170 485 |
| | **-10 644 481** |

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

# Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Rörelseintäkter** | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 101 901 | 2 925 876 |
| Övriga rörelseintäkter | | 0 | 173 452 |
| **Summa rörelseintäkter** | | **3 101 901** | **3 099 328** |
| | | | |
| **Rörelsekostnader** | | | |
| Driftskostnader | 3, 4 | -2 066 458 | -1 921 902 |
| Underhåll | 5 | -3 979 295 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 6 | -212 650 | -168 399 |
| Personalkostnader | 7 | -219 464 | -207 094 |
| Avskrivningar | 8 | -497 467 | -471 481 |
| **Summa rörelsekostnader** | | **-6 975 334** | **-2 768 876** |
| | | | |
| **Rörelseresultat** | | **-3 873 433** | **330 452** |
| | | | |
| **Finansiella poster** | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 30 507 | 61 526 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -465 897 | -367 966 |
| **Summa finansiella poster** | | **-435 390** | **-306 440** |
| | | | |
| **Resultat efter finansiella poster** | | **-4 308 823** | **24 012** |
| | | | |
| **Årets resultat** | | **-4 308 823** | **24 012** |

# Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **TILLGÅNGAR** | | | |
| **Anläggningstillgångar** | | | |
| ***Materiella anläggningstillgångar*** | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 22 690 902 | 23 188 369 |
| **Summa materiella anläggningstillgångar** | | **22 690 902** | **23 188 369** |
| **Summa anläggningstillgångar** | | **22 690 902** | **23 188 369** |
| **Omsättningstillgångar** | | | |
| ***Kortfristiga fordringar*** | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 88 325 |
| Övriga fordringar | 9 | 715 733 | 3 137 657 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 46 831 | 43 021 |
| **Summa kortfristiga fordringar** | | **762 564** | **3 269 003** |
| ***Kassa och bank*** | | | |
| Kassa och bank | | 625 539 | 2 920 390 |
| **Summa kassa och bank** | | **625 539** | **2 920 390** |
| **Summa omsättningstillgångar** | | **1 388 103** | **6 189 393** |
| **SUMMA TILLGÅNGAR** | | **24 079 005** | **29 377 762** |

# Balansräkning

| | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | | |
| **Eget kapital** | | | |
| ***Bundet eget kapital*** | | | |
| Medlemsinsatser | 11 | 18 788 494 | 18 788 494 |
| Fond för yttre underhåll | | 926 996 | 473 996 |
| **Summa bundet eget kapital** | | **19 715 490** | **19 262 490** |
| ***Fritt eget kapital*** | | | |
| Balanserat resultat | | -6 335 658 | -5 906 670 |
| Årets resultat | | -4 308 823 | 24 012 |
| **Summa fritt eget kapital** | | **-10 644 481** | **-5 882 658** |
| **Summa eget kapital** | | **9 071 009** | **13 379 832** |
| **Långfristiga skulder** | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 12, 13 | 0 | 0 |
| **Summa långfristiga skulder** | | **0** | **0** |
| **Kortfristiga skulder** | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12 | 13 250 000 | 9 950 000 |
| Leverantörsskulder | | 387 251 | 3 546 874 |
| Skatteskulder | | 22 788 | 55 392 |
| Övriga skulder | 14 | 355 813 | 228 743 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15 | 992 144 | 2 216 921 |
| **Summa kortfristiga skulder** | | **15 007 996** | **15 997 930** |
| **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** | | **24 079 005** | **29 377 762** |

# Kassaflödesanalys

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| **Den löpande verksamheten** | | | |
| Resultat efter finansiella poster | | -4 308 822 | 24 012 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | | 497 467 | 471 481 |
| Förändring skatteskuld/fordran | | -32 604 | 20 869 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital** | | **-3 843 959** | **516 362** |
| **Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet** | | | |
| Förändring av kortfristiga fordringar | | 1 123 816 | -1 148 259 |
| Förändring av kortfristiga skulder | | -4 257 330 | 4 247 335 |
| **Kassaflöde från den löpande verksamheten** | | **-6 977 473** | **3 615 438** |
| **Investeringsverksamheten** | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | | 0 | -1 300 000 |
| **Kassaflöde från investeringsverksamheten** | | **0** | **-1 300 000** |
| **Finansieringsverksamheten** | | | |
| Förändring av skulder till kreditinstitut | | 3 300 000 | -1 600 000 |
| **Kassaflöde från finansieringsverksamheten** | | **3 300 000** | **-1 600 000** |
| **Årets kassaflöde** | | **-3 677 473** | **715 438** |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets ~~slut~~ början | | 4 856 832 | 4 141 394 |
| **Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut** | | **1 179 359** | **4 856 832** |

# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) (K2) om årsredovisning i mindre företag.

### Föreningens fond för planenligt underhåll
Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter stämmobeslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

### Kassaflödesanalys
I likvida medel ingår två konton hos Swedbank samt klientkonto hos Fastum AB.

### Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

| | |
|---|---|
| Byggnader | 50 år |
| Om- och tillbyggnader före 2014 | 10-50 år |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | 5-20 år |

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

### Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat

underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Hyresintäkter lokaler | 2 734 213 | 2 535 748 |
| Fastighetsskatt | 170 480 | 170 480 |
| Årsavgifter bostäder | 122 325 | 128 131 |
| Övriga ersättningar och intäkter | 74 883 | 91 516 |
| | **3 101 901** | **2 925 875** |

I årsavgiften ingår värme, fastighetsel, vatten, TV och bredband.

## Not 3 Reparationer

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Löpande reparationer | -483 732 | -560 705 |
| | **-483 732** | **-560 705** |

## Not 4 Driftskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Fastighetsskötsel / städning entreprenad | -124 676 | -107 098 |
| Besiktning / Serviceavtal | -16 708 | -12 050 |
| Yttre skötsel / Snöröjning | -8 410 | -6 490 |
| Fastighetsel | -43 032 | -51 793 |
| Uppvärmning | -711 344 | -632 493 |
| Vatten | -145 786 | -96 210 |
| Sophämtning/fettavskiljare | -71 898 | -55 655 |
| Fastighetsförsäkring | -97 316 | -89 007 |
| Kabel-TV / Internet | -117 569 | -109 578 |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift | -213 790 | -196 473 |
| Radonmätning | 0 | -1 950 |
| Föreningsaktiviteter | -32 197 | -2 400 |
| | **-1 582 726** | **-1 361 197** |

## Not 5 Planerade underhåll

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Underhåll trapphus | 3 256 325 | 0 |
| Underhåll hissar | 722 969 | 0 |
| | **3 979 294** | **0** |

## Not 6 Övriga externa kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Övriga kostnader | -51 756 | -22 436 |
| Revisionsarvode | -31 553 | -24 139 |
| Förvaltningsarvode | -63 138 | -61 074 |
| Konsultarvoden | -5 431 | -1 000 |
| Juridisk konsultation | -3 472 | -6 250 |
| Teknisk förvaltning | -57 300 | -53 500 |
| | **-212 650** | **-168 399** |

## Not 7 Personalkostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Styrelsearvode | -170 575 | -160 500 |
| Sociala avgifter | -48 889 | -46 594 |
| | **-219 464** | **-207 094** |

## Not 8 Byggnader och mark

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad | 27 993 961 | 26 693 961 |
| Ingående anskaffningsvärden mark | 9 222 442 | 9 222 442 |
| Inköp | 0 | 1 300 000 |
| **Utgående ackumulerade anskaffningsvärden** | **37 216 403** | **37 216 403** |
| | | |
| Ingående avskrivningar | -14 028 034 | -13 556 553 |
| Årets avskrivningar | -497 467 | -471 481 |
| **Utgående ackumulerade avskrivningar** | **-14 525 501** | **-14 028 034** |
| | | |
| **Utgående redovisat värde** | **22 690 902** | **23 188 369** |
| | | |
| Taxeringsvärden byggnader | 49 000 000 | 49 000 000 |
| Taxeringsvärden mark | 102 000 000 | 102 000 000 |
| | **151 000 000** | **151 000 000** |

## Not 9 Övriga fordringar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Avräkning skattekonto | 161 304 | 80 159 |
| Momsfordran | 0 | 83 054 |
| Avräkningskonto Fastum | 553 821 | 1 936 444 |
| Övrig fordran | 608 | 1 038 000 |
| | **715 733** | **3 137 657** |

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Förutbetald kabel-TV | 14 325 | 19 743 |
| Förutbetald bredband | 12 045 | 6 156 |
| Förutbetald ekonomisk förvaltning | 17 107 | 15 781 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 3 354 | 1 341 |
| | **46 831** | **43 021** |

## Not 11 Medlemsinsatser

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Inbetalda insatser | 14 649 502 | 14 649 502 |
| Upplåtelseavgifter (BRF) | 2 950 000 | 2 950 000 |
| Kapitaltillskott (BRF) | 1 188 992 | 1 188 992 |
| | **18 788 494** | **18 788 494** |

## Not 12 Skulder till kreditinstitut

| Långivare | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2024-12-31 | Lånebelopp 2023-12-31 |
|---|---|---|---|
| Swedbank | 2025-01-28 | 3 500 000 | 3 500 000 |
| Swedbank | 2025-02-28 | 2 950 000 | 3 050 000 |
| Swedbank | 2025-02-28 | 2 000 000 | 2 000 000 |
| Swedbank | 2025-02-28 | 1 400 000 | 1 400 000 |
| Swedbank | 2025-01-28 | 3 400 000 | 0 |
| | | **13 250 000** | **9 950 000** |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | -13 250 000 | -9 950 000 |

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 200 000 kr
Lån som förfaller inom ett år: 13 250 000 kr

## Not 13 Ställda säkerheter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Fastighetsinteckning | 16 295 000 | 16 295 000 |
| | **16 295 000** | **16 295 000** |
| **Säkerheter ställda till förmån för banklån** | | |
| Fastighetsinteckning | 13 250 000 | 9 950 000 |
| | **13 250 000** | **9 950 000** |

## Not 14 Övriga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Mervärdesskatt | 137 798 | 26 580 |
| Depositioner | 201 632 | 201 632 |
| Övriga kortfristiga skulder | 0 | 531 |
| Skuld till tidigare medlem | 16 383 | 0 |
| | **355 813** | **228 743** |

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|---|---|
| Upplupna löner och arvoden | 215 839 | 215 840 |
| Upplupna sociala avgifter | 47 238 | 47 239 |
| Upplupna räntekostnader | 65 644 | 51 003 |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 494 904 | 673 722 |
| Upplupna uppvärmningskostnader | 91 014 | 98 800 |
| Upplupna elavgifter | 4 156 | 5 899 |
| Upplupna renhållningsavgifter | 11 453 | 9 208 |
| Beräknat arvode för revision | 30 000 | 25 000 |
| Upplupna städkostnader | 7 580 | 7 580 |
| Upplupen vatten och avloppskostnad | 24 316 | 19 491 |
| Övriga upplupna kostnader | 0 | 2 400 |
| Sopsugsanläggning | 0 | 1 306 |
| Upplupna hisskostnader | 0 | 1 059 434 |
| | **992 144** | **2 216 922** |

Stockholm den 2/4 2025

Steve Ribbestam
Ordförande

Nils Åsheim
Kassör

Carl-Magnus Lindblom
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den 2/4 2025

Bengt Larsson
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Degeln 1, org.nr 716420-1183**

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Degeln 1 för år 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Degeln 1 för år 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.

Bromma den 2 april 2025

Bengt Larsson
Auktoriserad revisor