



Välkommen till årsredovisningen för Brf Tre Backar

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
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 1994-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-08 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
Flygaren 18	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1885.

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 11 bostadsrätter om totalt 1 679 kvm och 4 lokaler om 508 kvm.

Byggnadernas totalyta är 2187 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joel Wållgren	Ordförande
Caroline Khattar Boström	Styrelseledamot
Magnus Renbäck	Styrelseledamot
Nader Ahmadi	Styrelseledamot

Valberedning

Mikael Lagerfeldt
Philip Lindh Widell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Tony Salonen Revisor BDO

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Utförda historiska underhåll

- 2025** ● Målningsarbeten på gård och i utgång mot gård
- 2024** ● Installation av dörrautomatik i port mot gata och gård
Byte av fettavskiljare
- 2023** ● Underhåll av hiss
Ombyggnation soprum och förberedande av fastighetsnära insamling
OVK
Stamspolning
- 2022** ● Fasadrenovering soprum
Införande av matavfall
- 2021-2022** ● Fasadrenovering fasad mot Tegnergatan och Sveavägen - Genomfört höst/vinter 2021 med färdigställande vår 2022
- 2021** ● Renovering ytterdörr

Planerade underhåll

- 2029** ● Renovering av gårdsfasad

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Ellevio
Fastighetsförvaltning	POS Konsult och Fastighetsvård
Fiber	Ownit
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisskötsel	Dekra
Kabel-TV	Comhem
Snöröjning	Servicebolaget Stadsbygg
Städning	Stockholms stöd
Teknisk förvaltning	POS Konsult och Fastighetsvård

Vatten Stockholm Vatten

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering av lån sker enligt plan.

Förändringar i avtal

Inga avtal har ändrats under året. Dock har en nytt loal hyresavstall inrättats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 22 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 658 509	3 471 872	3 260 279	3 085 494
Resultat efter fin. poster	67 318	494 793	385 137	-2 904 451
Soliditet (%)	71	70	68	67
Yttre fond	621 215	502 600	210 300	729 870
Taxeringsvärde	140 200 000	140 200 000	140 200 000	105 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	435	435	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	18,8	20,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 302	13 427	14 015	14 015
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 994	9 817	10 503	10 503
Sparande per kvm totalyta, kr	622	648	711	762
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	18	23	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	152	131	121	118
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	84	15	14
Energikostnad per kvm totalyta, kr	213	234	159	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,22	2,44	-	-
Räntekänslighet (%)	28,28	30,86	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	39 882 883	-	-	39 882 883
Upplåtelseavgifter	18 011 780	-	-	18 011 780
Fond, yttre underhåll	502 600	-91 685	210 300	621 215
Balanserat resultat	-7 348 879	494 793	-210 300	-6 972 700
Årets resultat	494 793	-494 793	67 318	67 318
Eget kapital	51 543 177	0	67 318	51 610 495

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 762 401
Årets resultat	67 318
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 300
Totalt	-6 905 382

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	463 462
Balanseras i ny räkning	-6 441 921

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	3 658 509	3 471 872
Övriga rörelseintäkter	3	32 852	5 261
Summa rörelseintäkter		3 691 361	3 477 133
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 968 327	-1 521 943
Övriga externa kostnader	9	-152 109	-89 495
Personalkostnader	10	-23 651	-17 741
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-830 112	-830 112
Summa rörelsekostnader		-2 974 198	-2 459 292
RÖRELSERESULTAT		717 163	1 017 841
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 576	18 252
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-662 421	-541 300
Summa finansiella poster		-649 845	-523 048
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		67 318	494 793
ÅRETS RESULTAT		67 318	494 793

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	70 823 591	71 653 703
Summa materiella anläggningstillgångar		70 823 591	71 653 703
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 823 591	71 653 703
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		148 352	243 894
Övriga fordringar	13	816 939	1 607 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	12 961	0
Summa kortfristiga fordringar		978 252	1 851 633
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 141 282	530 792
Summa kassa och bank		1 141 282	530 792
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 119 534	2 382 425
SUMMA TILLGÅNGAR		72 943 125	74 036 128

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		57 894 663	57 894 663
Fond för yttre underhåll		621 215	502 600
Summa bundet eget kapital		58 515 878	58 397 263
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 972 700	-7 348 879
Årets resultat		67 318	494 793
Summa fritt eget kapital		-6 905 382	-6 854 085
SUMMA EGET KAPITAL		51 610 496	51 543 178
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	6 000 000
Övriga långfristiga skulder		950 888	0
Summa långfristiga skulder		950 888	6 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	19 670 550	15 470 550
Leverantörsskulder		45 324	52 388
Skatteskulder		36 408	118 802
Övriga kortfristiga skulder		97 063	466 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	532 396	384 546
Summa kortfristiga skulder		20 381 741	16 492 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 943 125	74 036 128

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	717 163	1 017 841
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	830 112	830 112
	1 547 275	1 847 953
Erhållen ränta	12 576	18 252
Erlagd ränta	-675 734	-511 713
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	884 117	1 354 492
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	102 043	-57 307
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-297 897	-327 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten	688 263	969 932
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	1 500 000
Amortering av lån	-1 800 000	-3 000 000
Depositioner	950 888	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-849 112	-1 500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-160 849	-530 068
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 992 818	2 522 887
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 831 970	1 992 818

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Tre Backar 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	1 %
Byggnad	1 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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	695 628	695 628
Hysesintäkter bostäder	60 000	60 000
Hysesintäkter lokaler, moms	2 552 400	2 412 270
Deb. fastighetsskatt, moms	248 376	248 376
Uppvärmning, moms	52 416	52 416
Påminnelseavgift	840	540
Dröjsmålsränta	5 264	1 594
Pantsättningsavgift	573	1 050
Överlåtelseavgift	2 866	0
Administrativ avgift	147	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	40 000	0
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Summa	3 658 509	3 471 872

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	5 261
Övriga intäkter	28 252	0
Återbäring försäkringsbolag	4 600	0
Summa	32 852	5 261

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	242 783	42 984
Fastighetsskötsel utöver avtal	944	0
Städning enligt avtal	34 456	33 080
Städning utöver avtal	4 337	0
Hissbesiktning	3 401	5 128
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	16 084
Brandskydd	3 927	750
Bevakning	0	465
Myndighetstillsyn	2 115	0
Gårdkostnader	2 764	529
Gemensamma utrymmen	3 138	0
Sopphantering	2 469	2 268
Snöröjning/sandning	15 583	17 603
Serviceavtal	8 908	12 656
Förbrukningsmaterial	894	0
Summa	325 717	131 547

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 813	7 764
Hyseslokaler	0	13 811
Dörrar och lås/porttele	1 996	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	-4 300
VVS	0	28 790
Värmeanläggning/undercentral	0	10 412
Ventilation	3 186	0
Elinstallationer	0	3 127
Hissar	3 402	37 026
Balkonger/altaner	494	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 149	0
Summa	19 040	96 630

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	63 182	0
Gemensamma utrymmen	349 506	91 685
Ventilation	6 813	0
Fasader	43 962	0
Summa	463 462	91 685

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	40 453	40 399
Uppvärmning	333 065	286 046
Vatten	91 849	184 234
Sophämtning/renhållning	35 858	24 292
Summa	501 225	534 971

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	38 954	36 566
Tomträttsavgäld	355 800	355 800
Kabel-TV	3 717	3 572
Bredband	26 640	36 681
Fastighetsskatt	252 000	252 000
Korr. fastighetsskatt	-18 228	-17 508
Summa	658 883	667 110

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	16 977	0
Inkassokostnader	1 148	0
Revisionsarvoden extern revisor	56 765	33 860
Styrelseomkostnader	1 243	0
Föreningskostnader	13 332	0
Förvaltningsarvode enl avtal	42 774	41 858
Överlåtelsekostnad	3 918	0
Pantsättningskostnad	860	1 576
Administration	3 032	6 001
Konsultkostnader	6 553	655
Föreningsavgifter	5 507	5 545
Summa	152 109	89 495

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	18 000	13 500
Arbetsgivaravgifter	5 651	4 241
Summa	23 651	17 741

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	662 421	541 300
Summa	662 421	541 300

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 010 389	83 010 389
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 010 389	83 010 389
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-11 356 686	-10 526 574
Årets avskrivning	-830 112	-830 112
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 186 798	-11 356 686
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 823 591	71 653 703
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 400 000	70 400 000
Taxeringsvärde mark	69 800 000	69 800 000
Summa	140 200 000	140 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	78 073	87 268
Skattefordringar	2 100	0
Momsavräkning	46 078	58 445
Transaktionskonto	199 708	395 554
Borgo räntekonto	490 979	1 066 473
Summa	816 939	1 607 739

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet kabel-TV	1 259	0
Förutbet bredband	8 880	0
Upplupna intäkter	2 822	0
Summa	12 961	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea Hypotek AB	2025-05-21	1,09 %	6 000 000	6 000 000
Nordea Hypotek AB	2025-02-21	3,11 %	4 684 200	4 684 200
Nordea Hypotek AB	2025-05-20	3,21 %	6 293 175	6 893 175
Nordea Hypotek AB	2025-05-19	3,25 %	2 393 175	2 393 175
Nordea Hypotek AB	2024-05-20	3,38 %	300 000	1 500 000
Summa			19 670 550	21 470 550
Varav kortfristig del			19 670 550	15 470 550

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 670 550 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	74 835	0
Uppl kostnad Fastskött entrepr	13 999	0
Uppl kostn el	3 336	0
Uppl kostnad Värme	40 016	0
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	0
Uppl kostn räntor	58 670	71 983
Uppl kostn vatten	13 583	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 237	0
Uppl kostnad arvoden	0	9 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	2 828
Förutbet hyror/avgifter	301 720	300 735
Summa	532 396	384 546

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	40 600 000	40 600 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Stockholm

Caroline Khattar Boström
Styrelseledamot

Joel Wållgren
Ordförande

Magnus Renbäck
Styrelseledamot

Nader Ahmadi
Styrelseledamot

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

Tony Salonen
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 20:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.05.2025 16:37

DOCUMENT ID:

BkVEhd7-eg

ENVELOPE ID:

BkQ420XZle-BkVEhd7-eg

DOCUMENT NAME:

Brf Tre Backar, 769600-4691 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

SHA-512:

3aeb38b472f0fae2c01340ce5ad30e40d0cf1878afc509d
4daa579764812883d809d7ba90542d6e9b9d290f5e7e6
346c0dbb8f16f70d1e6f74a3412d92ca70ed

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NADER AHMADI nader.ahmadi@mynak.se	 Signed Authenticated	15.05.2025 17:34 15.05.2025 17:25	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.200.36
2. MAGNUS RENBÄCK mrenback@gmail.com	 Signed Authenticated	16.05.2025 17:10 15.05.2025 18:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.110
3. Caroline Khattar Boström caroline-bostrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	17.05.2025 17:50 17.05.2025 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.10.126
4. Joel Per Jan Wållgren joelwallgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.05.2025 22:01 18.05.2025 22:00	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.10.125
5. TONY MIKAEL SALONEN tony.salonen@bdo.se	 Signed Authenticated	19.05.2025 20:51 19.05.2025 20:50	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.230.212

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsförening Tre Backar
Org.nr. 769600-4691

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Tre Backar 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 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". 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med 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 Bostadsrättsförening Tre Backar 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tony Salonen

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.05.2025 20:50

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 15.05.2025 16:37

DOCUMENT ID:

rybNEnu7Zex

ENVELOPE ID:

HkxQ4hdQ-gl-rybNEnu7Zex

DOCUMENT NAME:

RB tre Backar.pdf

2 pages

SHA-512:

b03188ee74e354fac177573788d0d59d9978ae0fdebc38
866833b10a879a699127660e514afe14c6fdca41452bd9
ce326d836e97233a0d1d0e0fd8522b2f70a3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TONY MIKAEL SALONEN	Signed	19.05.2025 20:50	eID	Swedish BankID
tony.salonen@bdo.se	Authenticated	19.05.2025 20:50	Low	IP: 78.73.230.212

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

Attachments

No attachments related to this 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