

Brf Amorina 3


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024

Årsredovisning för
BRF Amorina 3
769607-4280

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen för Brf Amorina 3 (769607-4280) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten från Familjebostäder den 15 november 2002.

Föreningen äger fastigheten Amorina 3 i Stockholms kommun omfattande adresserna Love Almqvistväg 10 och Lidnersgatan 5. Fastigheten Amorina 3 byggdes år 1932 och genomgick en omfattande renovering 1986. Marken innehas med äganderätt.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-08-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-28. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Amorina 3 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Lidnersg 5/Love Almqvists v 10 / Lidnersgatan 5 / Love Almqvists väg / Love Almqvists Väg 10 / Love Almqvists Väg 10, 5tr.

Amorina 3 byggdes år 1932.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2068-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
58	Lägenheter, bostadsrätt	3 670
3	Lägenheter, hyresrätt	174
2	Lokaler, hyresrätt	81

Ingen vakans förekommer i fastigheten, samtliga av föreningens två lokaler är uthyrda. Föreningen har även ett gemenskapsutrymme om 58 kvm för eget bruk, en övernattninglägenhet, som föreningens medlemmar och gäster kan hyra för en rimlig summa.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-27. På stämman deltog 13 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Jenny Ekman	Ordförande
Ziba Pakdaman	Ledamot
Emma Axling	Ledamot
Martin Sandberg	Ledamot
Erik Öström	Ledamot
Anna Lundqvist	Suppleant
Kristin Albertsen	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Jenny Ekman, Ziba Pakdaman, Emma Axling, Martin Sandberg och Erik Öström.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas två i förening av registrerade firmatecknare

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Carina Toresson, Camilla Lindstaf vald som revisorssuppleant.

Valberedningen har utgjorts av Eva Ax och Katarina Stockman.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2024	Analys av vertikala stammar och stamspolning
2024	Ommålning sophus, invändigt
2024	Värmeutredning
2022	Renovering av stora och lilla tvättstugan
2022	Renovering av halva taket och montering av värmeslingor
2022	Byte av entréportar och fönsterpartier
2022	Dränering av husets norra-, södra- och västra långsida
2022	Renovering av övernattningslägenhet
2021	Relining av ej synlig del i horisontell stam
2021	Dränering av husets östra långsida
2021	Ommålning av sophus
2021	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2021	Renovering av lilla tvättstugan
2021	Bytt till LED-belysning med rörelsesensorer i gemensamma utrymmen
2021	Renovering av cykelrum
2020	Bytt till digitala lås, iLOQ5, för portar och gemensamhetsutrymmen
2020	Förbättrat förvaringsmöjligheter i barnvagnsförråd och förråd för trädgårdsredskap.

2020	Stamspolning, detaljerad filmning och analys av horisontella avloppsstammar, byte av synlig horisontell stam.
2020	Bytt ut hemsida, nytt utseende och felanmälningsfunktion.
2020	Fällt sjuk alm, allmän beskärning av träd och buskage.
2020	Byte ytterdörrar västsida samt sophus
2020	Upprättat 10-årsbudget baserat på underhållsplanen.
2019	Ledningsrenovering och stamspolning
2019	Målning i trapphus och vädringsbalkong, samt inköp av säkerhetsdörrar till hyreslägenheterna
2017	Renovering av lokalerna, installation av ny ventilationsfläkt.
2016	Taksäkerhetsåtgärder enligt Boverkets regler. Nytt avtal gällande bredbandet så 1000/1000 Mbit hastighet in i lägenheterna.
2014	Byte av hissmaskin på Love-sidan, nya hisskorgar i båda trapphusen.
2013	Injustering av samtliga element. Stamspolning av vertikala stammar [kök/badrum).
2012	Totalrenovering av cykelförråd utomhus, installation av barnvagnsrämper, vakant vindlokal iordningställdes till övernattningslägenhet.
2010	Installation av Cat 6-kabel för höghastighetsuppkoppling.
2009	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
2007	Målning av trapphus. Byte av fjärrvärmepanna.
2005	Målning av fasad och tak. Nyinstallation av balkonger.
1986	Byte av elstigar, vertikala stammar, fönster samt hissmaskin

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2025	Installation av nya radiatorer i medlemmarnas lägenheter

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 91 st. Under året har 7 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 92 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Hissbesiktningar	Kiwa
Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, systematiskt brandskyddsarbete, städning, juridisk rådgivning och representation	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Marskötsel	HSB Stockholm
Snöröjning, bevakningsavtal	Utetak AB
Serviceavtal på tvättstugan	Söderkyl
Serviceavtal hissar	S:t Eriks hiss
Digitala låshantering	Samuelsson & Partner
Avtal via Fastighetsägarna.	IF Försäkring
Återvinningshämtningsavtal	Casab
Hushållssopor och matavfallshämtning	Stockholm Vatten & Avlopp (Underleverantör Urbaser)
Värmeslingor hängrännor	Dimson AB
Internet via fiber	Bredband2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Värmeutredningsprojekt, 2 vattenläckor, byte av leverantör för återvinning från Ragn-Sells till Casab.
Ommålning sophus (invändigt), stamspolning & filmning

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 388	2 852	2 594	2793
Resultat efter fin. poster (tkr)	-282	-804	-9 165	-3366
Soliditet (%)	88,5	86,3	84,3	85,7

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	775	633
Skuldsättning kr/kvm totalyta	1 656	2077
Skuldsättning kr/kvm brf yta	1 771	2221
Räntekänslighet %	2%	4%
Energikostnad kr/kvm	252	230
Sparande per kvm	167	20
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	75	81

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	49 557 887	17 868 287	518 928	-11 731 562	-804 239	55 409 300
Förändring av fond för yttre underhåll			116 490	-116 490		-
Balanseras i ny räkning				-804 239	804 239	-
Årets resultat					-281 801	-281 801
Belopp vid årets utgång	49 557 887	17 868 287	635 418	-12 652 291	-281 801	55 127 499

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-12 652 292
Årets resultat	<u>-281 801</u>
Totalt	-12 934 093
Avsättning till yttre fond	518 928
Uttag ur yttre fond	-430 896
Balanseras i ny räkning	<u>-13 022 125</u>
Summa	-12 934 093

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 387 955	2 851 960
Övriga rörelseintäkter		<u>405 187</u>	<u>26 184</u>
Summa rörelseintäkter		3 793 142	2 878 144
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-3 037 300	-2 553 996
Övriga externa kostnader	4	-30 559	-34 599
Personalkostnader och arvoden	5	-275 982	-253 903
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-506 990</u>	<u>-506 916</u>
Summa rörelsekostnader		-3 850 831	-3 349 414
Rörelseresultat		-57 689	-471 270
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 111	51 466
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-256 223</u>	<u>-384 435</u>
Summa finansiella poster		-224 112	-332 969
Resultat efter finansiella poster		-281 801	-804 239
Resultat före skatt		-281 801	-804 239
Årets resultat		-281 801	-804 239

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	59 937 556	60 392 193
Inventarier, maskiner och installationer	7	164 491	216 843
Summa materiella anläggningstillgångar		60 102 047	60 609 036
Summa anläggningstillgångar		60 102 047	60 609 036
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 433	-
Övriga fordringar	8	1 054 469	2 656 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		120 008	126 892
Summa kortfristiga fordringar		1 175 910	2 783 738
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 023 429	821 739
Summa kassa och bank		1 023 429	821 739
Summa omsättningstillgångar		2 199 339	3 605 477
SUMMA TILLGÅNGAR		62 301 386	64 214 513

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 426 174	67 426 174
Fond för yttre underhåll		635 418	518 928
Summa bundet eget kapital		68 061 592	67 945 102
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 652 292	-11 731 562
Årets resultat		-281 801	-804 239
Summa fritt eget kapital		-12 934 093	-12 535 801
Summa eget kapital		55 127 499	55 409 301
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 500 000	-
Summa långfristiga skulder		6 500 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	-	8 150 690
Leverantörsskulder		112 980	291 936
Skatteskulder		12 340	16 590
Övriga skulder		-925	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		549 492	345 996
Summa kortfristiga skulder		673 887	8 805 212
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 301 386	64 214 513

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-57 689	-471 271
Avskrivningar	506 990	506 916
Erlagd ränta och ränteintäkter	-224 112	-332 968
	<u>225 189</u>	<u>-297 323</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	225 189	-297 323
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-1 433	
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	6 836	-4 021
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-178 957	-661 227
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	198 321	-36 662
Kassaflöde från den löpande verksamheten	249 956	-999 233
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 650 690	-990 148
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 650 690	-990 148
Årets kassaflöde	-1 400 734	-1 989 381
Likvida medel vid årets början	3 478 448	5 467 829
Likvida medel vid årets slut	2 077 714	3 478 448

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter (bredband inräknat) per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter (bredband inräknat) / totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Bredband ingår i årsavgifterna.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

Anläggningstillgångar	Anskaffningsvärde	% per år	% föreg år
Byggnad	43 841 383	0,87%	0,87%
Tillbyggnad balkonger	284 190	2,5%	2,5%
Ombyggnad tak och fasader	2 128 569	2,5%	2,5%
Ombyggnad fjärrvärmecentral	256 250	5%	5%
Tvättmaskin och torktumlare	205 294	20%	20%
Installation av fiberoptiknät	254 076	10%	10%
Låssystem	274133	10%	10%

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 783 600	2 263 262
Hyrer	441 191	446 737
Hyresrabatt	-9 600	-9 600
Bredband	61 560	61 560
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 022	20 000
Övrigt	95 182	70 000
Summa	3 387 955	2 851 959

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	102 243	121 020
Städning	102 684	91 945
Tillsyn, besiktning, kontroller	14 519	40 286
Serviceavtal	23 968	11 109
Trädgårdsskötsel	24 531	16 212
Snöröjning	109 994	57 216
Reparationer	587 175	198 835
El	146 356	167 072
Uppvärmning	656 220	590 768
Vatten	185 848	145 462

Sophämtning	151 453	115 642
Försäkringspremie	111 932	126 679
Självrisk	-	15 000
Fastighetsavgift bostäder	101 741	96 929
Fastighetsskatt lokaler	29 760	29 760
Övriga fastighetskostnader	11 561	11 278
Förbrukningsinventarier	998	2 068
Kabel-tv/Bredband/IT	82 548	86 081
Förvaltningsarvode ekonomi	123 060	117 777
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	663	1 925
Panter och överlåtelser	13 967	17 391
Fastighetsförvaltning	13 469	-
Fastighetsförvaltning utöver avtal	-1 369	19 690
Juridiska åtgärder	-	28 083
Övriga externa tjänster	13 083	43 329
	<u>2 606 404</u>	<u>2 151 557</u>
Underhåll		
Bostäder	-	28 200
Tvättstuga	17 334	-
Värme	319 225	-
Ventilation	40 875	-
Hissar	-	11 875
Lås	1 587	-
Port	-	27 363
Tak	-	300 000
Fasader	-	35 000
Övrigt	51 875	-
	<u>430 896</u>	<u>402 438</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>3 037 300</u>	<u>2 553 995</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	6 936	27 560
Konsultarvode	-	11 093
Underhållsplan	4 375	-
Besiktnings- och utredningskostnader	498	-
Revisionarvode	18 750	-4 054
Summa	<u>30 559</u>	<u>34 599</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	2024	2023
Styrelsearvode	210 000	193 200
Sociala kostnader	65 982	60 703
Summa	<u>275 982</u>	<u>253 903</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning
Not 6 Byggnader och mark

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	44 125 573	44 125 573
-Ombyggnad	2 424 601	2 424 601
-Mark	<u>21 511 542</u>	<u>21 511 542</u>
	68 061 716	68 061 716
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-7 669 523	-7 214 963
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-454 637</u>	<u>-454 560</u>
	<u>-8 124 160</u>	<u>-7 669 523</u>
Redovisat värde vid årets slut	59 937 556	60 392 193
Taxeringsvärde		
Byggnader	58 845 000	58 845 000
Mark	<u>114 131 000</u>	<u>114 131 000</u>
	172 976 000	172 976 000
Bostäder	170 000 000	170 000 000
Lokaler	<u>2 976 000</u>	<u>2 976 000</u>
	172 976 000	172 976 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	748 836	748 836
	<u>748 836</u>	<u>748 836</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-531 993	-479 637
-Årets avskrivning enligt plan	-52 352	-52 356
	<u>-584 345</u>	<u>-531 993</u>
Redovisat värde vid årets slut	164 491	216 843

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2022-12-31
Skattefordran	185	-
Fordringar Fastighetsägarna	-	138
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 054 285	2 656 709
	<u>1 054 470</u>	<u>2 656 847</u>

Not 9 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Swedbank	1 023 429	805 801
SEB	-	15 938
Summa	1 023 429	821 739

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2024-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2023-12-31
Swedbank		3,83%	1 500 000	-	-
Swedbank		3,56%	5 000 000	-	6 500 000
SEB		-	-	-1 650 690	1 650 690
			<u>6 500 000</u>	<u>-1 650 690</u>	<u>8 150 690</u>

Varav långfristig del	6 500 000
Varav kortfristig del	-

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>38 375 000</u>	<u>38 375 000</u>
Summa ställda säkerheter	38 375 000	38 375 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Byte av leverantör för entrémattor.

Underskrifter

Stockholm 2025 - -

Jenny Ekman

Ziba Pakdaman

Emma Axling

Martin Sandberg

Erik Öström

Min revisionsberättelse har lämnats 2025 - -

Carina Toresson
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 14:53

SENT BY OWNER:

Carina Toresson • 02.05.2025 16:02

DOCUMENT ID:

S1gaFLUfexx

ENVELOPE ID:

r1nKx8Mxxl-S1gaFLUfexx

DOCUMENT NAME:

Brf Amorina 3 ÅR 2024.pdf

19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JENNY EKMAN jennyoakman@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 13:20 03.05.2025 08:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/12/05) IP: 89.233.231.220
2. Ziba Pakdaman zibapakdaman@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 13:22 05.05.2025 13:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/03/21) IP: 83.185.44.115
3. EMMA LIN CHRISTIN AXLING emma.axling@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 13:24 05.05.2025 13:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/12/24) IP: 85.194.52.25
4. MARTIN CHRISTOFFER SANDBERG martin@koderiet.dev	Signed Authenticated	05.05.2025 13:30 05.05.2025 13:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/02/21) IP: 89.233.230.63
5. Erik Öström ostrom.erik@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 14:03 05.05.2025 14:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/05/30) IP: 195.67.88.222
6. Carina Eva Marie Toresson carina@toressonrevision.se	Signed Authenticated	05.05.2025 14:53 05.05.2025 14:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25) IP: 2.71.179.51

* 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
Amorina 3, org.nr 769607-4280.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Amorina 3 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
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 god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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 det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Amorina 3 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar
styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 14:53

SENT BY OWNER:

Carina Toresson • 02.05.2025 16:26

DOCUMENT ID:

rJWzUifxll

ENVELOPE ID:

BJxzULzxxl-rJWzUifxll

DOCUMENT NAME:

RB BRF Amorina 3 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Eva Marie Toresson	Signed	05.05.2025 14:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1983/11/25)
carina@toressonrevision.se	Authenticated	05.05.2025 14:53	Low	IP: 2.71.179.51

* 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