



Bostadsrättsförening Valsjöterrassen - revision 2024/2025

*Rapportering till styrelsen
2025-11-27*

Innehåll

1. Azets
2. Inledning
3. Generell riskanalys
4. Analys av kassaflödet
5. Större investeringar
6. Räntekänslighetsanalys
7. Utvärdering av förra årets kommentarer
8. Förvaltning och övriga iakttagelser



Vilka är Azets globalt?

Lokal närvaro - internationell räckvidd

9.000 medarbetare

190 kontor - HQ London

100.000 kunder

10 mdr kr i omsättning



Accounting

Audit & Assurance

Payroll

Tax

Risk Assurance

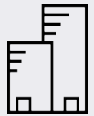
Advisory



Azets i Sverige



750 medarbetare



Totalt 30 kontor runt om i Sverige



5 000 kunder inom olika branscher & storlekar



Ca 1 000 mkr i omsättning



Tillväxt 10%



Azets Sverige - våra tjänster

Vi tillhandahåller tjänster, expertkompetens och systemlösningar inom:



Redovisning

Löpande bokföring
Årsredovisning/deklaration
Kund/leverantörsreskontra
Rapportering



Löner

Löneadministration
Pensionsadministration
Reseräkningar
Skatt
Rapportering



Revision

Finansiell revision
Assurance
Information Risk Mgmt
Internkontroll
m.m



Revision Offentlig Sektor

Verksamhetsrevision
Finansiell revision
Internrevision
Bestyrkande tjänster
m.m



Rådgivning Offentlig sektor

Digitalisering & AI
Avtalsuppföljning
Riskhantering
Informationssäkerhet
Personal & Arbetsmiljö
Ledning & Styrning
m.m



Skatt & Moms

Rådgivning
Återbet. utländsk skatt
Kontroll kvitton
Periodisk sammanställning
Deklarationer
Skatteprognoser
Generationsskiften



Interim

Tillfällig bemanning
Kvalificerade konsulter
Ekonomi, lön, HR
Flexibelt avtal
Kort varsel



Legal

Sammanslagningar
Aktieägaravtal
Bolagsrätt
Företagsöverlåtelser
Likvidation



HR

Anställningsavtal
Personalhandbok
Arbetsrätt
Pensioner



Nordiska tjänster

Redovisning
Lön
Rådgivning
Cozone
System



Syfte

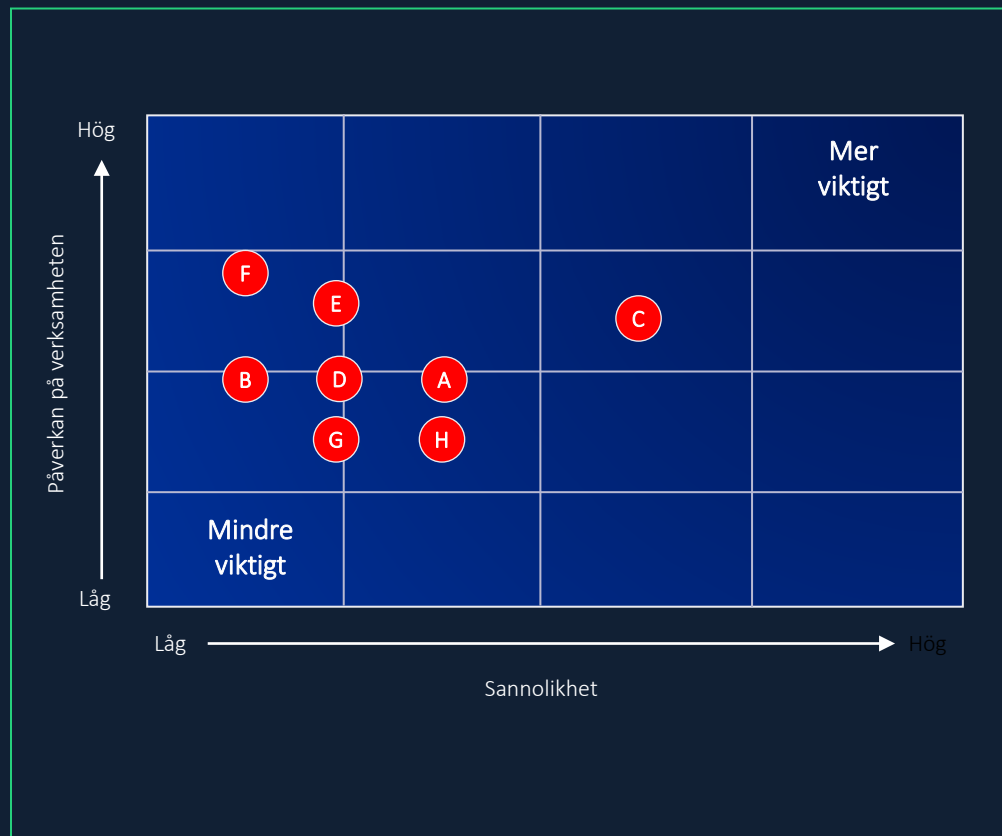
Syftet med denna rapport är att lämna en redogörelse för utförd granskning av Bostadsrättsförening Valsöterrassen avseende räkenskapsåret 2024/2025. Rapporten innehåller en riskanalys. Denna ligger delvis till grund för vår revision, men syftar också till att upplysa styrelsen om de områden som vi anser att styrelsen löpande bör beakta.

Vidare innehåller rapporten en del analyser som syftar till att underlätta styrelsens bedömning av föreningens ekonomiska situation och uppmärksamma styrelsen på våra iakttagelser som gjorts i samband med vår granskning. Rapporten utgör ett komplement till den obligatoriska revisionsberättelsen och baseras på av oss kända förhållanden vid ovanstående datum.

Det bör speciellt noteras att denna rapport är en intern handling som enbart delges styrelsen, föreningsrevisorn och föreningens ekonomiska förvaltare. Till följd av tystnadsplikt får enbart föreningens styrelse besluta om vidare spridning utanför denna krets. Den, i normalfallet, enda externa rapportering som sker utgörs av revisionsberättelsen.

Generell riskanalys

Risk matris



Exempel på risker för styrelsen att beakta

- A. Risk för avgifts- och hyresbortfall
- B. Risk för okontrollerade kostnadsökningar
- C. Ränterisk (risk för ökade räntor)
- D. Risk för felaktiga investeringar
- E. Likviditetsrisk (risk för betalningssvårigheter)
- F. Försäkringsrisk (risk att föreningen inte är försäkrad)
- G. Underhållsrisk (risk att medel saknas för underhåll)
- H. Risk för avsteg från likabehandlingsprincipen

Analysen ovan är generell och avser ge en översiktlig bild (ej fullständig) av exempel på risker i en förening. Observera att ifylld matris är baserad på våra bedömningar och att det är styrelsen som har bäst information att bedöma föreningens risker.

Analys av kassaflödet

Årets resultat	- 830 107
Justeringar för resultatposter som inte påverkat "kassan"	1 446 888
Erhållen ränta	-
Erlagd ränta	- 637 147
	- 20 366
Ökning +/- minskning av rörelsefordringar	- 7 460
Upptagna +/-betalda rörelseskulder	- 151 790
Den löpande verksamhetens påverkan på "kassan"	- 179 616
Betalda materiella anläggningstillgångar	112 699
Investeringsverksamhetens påverkan på "kassan"	112 699
Amorterade lån	236 562
Finansieringsverksamhetens påverkan på "kassan"	236 562
Årets påverkan på föreningens kassa & bank	169 645
Kassa & bank vid årets början	172 644

En förenings kassaflöde är minst lika viktigt som föreningens resultat. Detta då kassaflödet visar allt in- och utflöde av pengar i föreningen oavsett vad som belastar resultaträkningen. Dvs. här ingår t ex inte avskrivningar som belastar resultatet men inte kassan, men här ingår t ex investeringar och amorteringar som inte belastar resultatet men dock kassan.

Ett negativt kassaflöde från den löpande verksamheten är en varningsklocka för styrelsen och indikerar normalt ett behov av avgifts- och hyreshöjningar.

Underhåll av fastigheten & större investeringar

Föreningen genererade i år ett kassaflöde från den löpande verksamheten om. Kassa påverkas också av investeringar som bokförs som anläggningstillgångar samt eventuella förändringar i lånen. Befintlig kassa samt framtida flöden från den löpande verksamheten skall finansiera framtida underhåll och återinvesteringar. När dessa inte räcker till kommer föreningen behöva finansiera underhållet med antingen externa lån eller kapitaltillskott från medlemmarna.

Större kostnadsförda investeringar	2024/2025
Inga större kostnadsförda investeringar	

Större kostnadsförda investeringar	2023/2024
Inga större kostnadsförda investeringar	

Större balanserade investeringar	2024/2025
Inga större balanserade investeringar	

Större balanserade investeringar	2023/2024
Pågående projekt, markanläggning	1 051 578

Vi har till vänster sammanställt föreningens större investeringar under året och föregående år. Alla investeringar bör enligt god förvaltningssed baseras på en analys av inhämtade offerter följt av ett styrelsebeslut. För vissa investeringar bör beslut tas av föreningens stämma. Gränsdragningen för när så är fallet kan vara svår, men generellt bör ombyggnader och större underhåll, som innebär standardförbättringar och/eller väsentligt ökade kostnader beslutas på stämman.

Den översta tabellen visar de investeringar som syns i resultaträkningen för respektive år. Den nedre tabellen visar de investeringar som är upptagna i balansräkning.

Räntekänslighetsanalys

Vi har nedan sammanställt föreningens lån och räntekostnader samt simulerat en ränteökning för att ge styrelsen en bild över hur räntekostnaderna påverkas. Kolumnen till vänster visar hur ränteökningen påverkar månadskostnaden för en bostadsrätt om 100 kvm.

Räntekostnader avseende lån utgör ofta en stor utgiftspost i föreningarna. Styrelsen bör betrakta föreningens lånebild samt gällande räntenivåer som en viktig del i förvaltningen av föreningens ekonomi.

Räntekostnad per mån för 100 kvm	Lån	Lånesumma	Ränta	Bundet till
587	1	7 154 236	2,00%	2027-01-20
927	1	8 459 000	2,67%	2026-01-22
1 014	2	8 457 000	2,92%	2026-02-11
150	3	1 300 000	2,81%	2026-05-13
2 678	Nuvarande räntekostnad per mån			
		Total boyta	2 030	kvm
			Simulerad ränta	(oaktat ev amortering)
1 909	1	7 154 236	6,50%	
2 257	1	8 459 000	6,50%	
2 257	2	8 457 000	6,50%	
347	3	1 300 000	6,50%	
6 770	Simulerad räntekostnad per mån			
4 091	Kostnadsökning för lägenhet på 100 kvm vid simulerad ränteökning			

Förvaltning & övriga iakttagelser



Bör åtgärdas



Observation



Information



Åtgärdat



Bör åtgärdas

Underhållsplan - Föreningen saknar en uppdaterad underhållsplan, vilket är ett krav. Enligt god förvaltningssed har styrelsen till uppgift att årligen utvärdera underhållsplanen och bedöma behovet av att uppdatera den. En underhållsplan skall ligga till grund för avsättning till underhållsfonden. Det är således av största vikt att underhållsplan upprättas och årligen utvärderas. Underhållsplanen är även ett hjälpmedel vid föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

Bokföringsnämnden beskriver i sitt allmänna råd att med en aktuell underhållsplan avses "en underhållsplan som är uppdaterad utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen". I praktiken torde det innebära att styrelsen behöver gå igenom underhållsplanen eller få den presenterad av den tekniska förvaltaren minst en gång under året för att ta ställning till om den fortfarande är aktuell. Om styrelsen gör det arbetet själva behöver man säkerställa att styrelsen har rätt kompetens för att säkerställa att underhållsplanen är verklighetsanpassad (så att det inte bara är en pappersprodukt).



Bör åtgärdas

Energideklaration – Enligt Lag om energideklaration för byggnader, skall det för byggnaden alltid finnas en energideklaration som inte är äldre än tio år. Vid vår revision har sådan inte funnits.



Bör åtgärdas

Outredd post – I bokslutet finns en skuld om 1 049 tkr som saknar underlag. Denna post uppkom under 2021-12-31 och har sedan 2022-05-30 varit oförändrad. Det åligger styrelsen med hjälp av förvaltare att utreda denna post under 2025/2026.



Observation

Styrelseprotokoll - Styrelseprotokollen är inte numrerade vilket är ett krav enligt lagen om ekonomiska föreningar. Detta måste förbättras till kommande år.



Förvaltning & övriga iakttagelser



Bör åtgärdas



Observation



Information



Åtgärdat



Observation

Försent avlämnad årsredovisning - Enligt Lag om ekonomiska föreningar kap 6 §9 skall ordinarie föreningsstämma hållas inom 6 månader efter utgången av räkenskapsåret. Då det inte fanns en av styrelsen avlämnad årsredovisning förrän 2025-04-02 har sådan inte kunnat hållas inom föreskriven tid. Vi är därför tvungna att anmärka på detta i vår revisionsberättelse och erinrar styrelsen om gällande tidsramar.



Observation

Årsstämma - Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2024 fanns tillgängliga inom två veckor före den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.



Information

Revisorsförändring - Vi vill påminna om den förändring av val av revisor som skett i och med att KPMG valt att avyttra del av sin verksamhet som avser bostadsrättsföreningar. Vid fortsatt förtroende för mig hos er, vill jag påminna om att välja Azets till revisor under kommande stämma.

Kontaktuppgifter

Emilie Båvner

Auktoriserad revisor, Azets

Mail: emilie.bavner@azets.com

Telefon: 076-881 37 26

