

Brf Stuvsta 1

Revision 2024

Rapportering till styrelsen
2025-05-28



Innehåll

- Vad är revision och vad är KPMG?
- Inledning
- Generell riskanalys
- Analys av kassaflödet
- Större investeringar
- Räntekänslighetsanalys
- Utvärdering av förra årets kommentarer
- Förvaltning och övriga iakttagelser

Vad är revision? Vad är KPMG?

En revision innebär en oberoende granskning av föreningens årsredovisning, bokföring och förvaltning som leder till slutsatser vilka rapporteras i form av uttalanden i revisionsberättelsen.

Granskningen av förvaltningen innefattar att granska väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Det är vare sig praktiskt möjligt eller kostnadsmässigt försvarbart att granska allt vid en revision. Granskningens omfattning och inriktning baseras på revisorns bedömning av risken för felaktigheter. Granskningen är därefter urvalsbaserad med syfte att ge revisorn en hög men inte absolut säkerhet att grunda sina uttalanden på i revisionsberättelsen.

KPMG är en av Sveriges största revisionsbyråer, som erbjuder tjänster inom revision, skatt och rådgivning. Vi reviderar allt från ideella och ekonomiska föreningar, mindre aktiebolag till offentlig verksamhet och börsnoterade företag.

Vår skatterådgivning täcker hela spektret från det stora, internationella börsföretagets behov till det mindre, familjeägda företagets, och innehåller även personbeskattning.

KPMGs rådgivning avser allt från riskhantering, finansiell och kommersiell rådgivning vid företagstransaktioner till utvärdering av effektiviteten i organisationer, processer och IT-system.

Utöver detta levererar KPMG en uppsjö av olika ekonomitjänster till både mindre och större företag såsom t ex löneadministration, löpande bokföring och upprättande av bokslut, årsredovisning och deklarationer. KPMG kan även förse företag med outsourcingtjänster t ex avseende ekonomichef.

Kontakta oss gärna om ni vill veta mer om våra tjänster!

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

Syfte

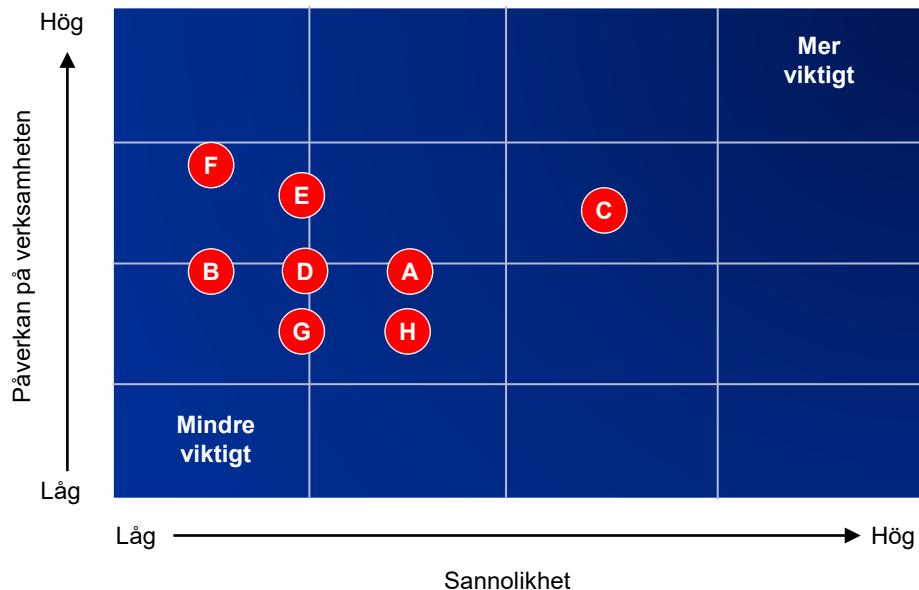
Syftet med denna rapport är att lämna en redogörelse för utförd granskning av Brf Stuvsta 1 avseende räkenskapsåret 2024. Rapporten innehåller en riskanalys. Denna ligger delvis till grund för vår revision, men syftar också till att upplysa styrelsen om de områden som vi anser att styrelsen löpande bör 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

Rörelseresultat	1 604 183
Justeringar för resultatposter som inte påverkat "kassan"	290 466
Erhållen ränta	56 445
Erlagd ränta	- 978 767
	972 327
Ökning +/- minskning av rörelsefordringar	- 390 123
Upptagna +/-betalda rörelseskulder	564 785
Den löpande verksamhetens påverkan på "kassan"	1 146 989
Betalda materiella anläggningstillgångar	-
Inbetalda insatser	-
Investeringsverksamhetens påverkan på "kassan"	-
Upptagna lån	-
Amorterade lån	- 244 356
Finansieringsverksamhetens påverkan på "kassan"	- 244 356
Årets påverkan på föreningens kassa & bank	902 633
Kassa & bank vid årets början	2 240 838
Kassa & bank vid årets slut	3 143 471

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 och större investeringar

Föreningen genererade i år ett kassaflöde från den löpande verksamheten om 1 146 989 kronor. Kassa påverkas också av investeringar som bokförs som anläggningstillgångar samt eventuella förändringar i lånen. Utgående saldo i kassan uppgick på balansdagen till 3 143 471 kronor. 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
Inga större kostnadsförda investeringar		
		2023
Underhåll tak, dörrar, ventilation		106 644

Större balanserade investeringar		2024
Inga större balanserade investeringar		
		2023
Inga större balanserade investeringar		

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
851	1	7 000 000	4,58%	2025-10-06
277	2	2 230 418	4,67%	2026-09-14
426	3	4 281 471	3,75%	2025-04-30
1 179	4	9 700 000	4,58%	2026-09-14
2 733	Nuvarande räntekostnad per mån			
		Total boyta	3 139	kvm
		Simulerad ränta (oaktat ev amortering)		
1 208	1	7 000 000	6,50%	
385	2	2 230 418	6,50%	
1 674	4	9 700 000	6,50%	
3 267	Simulerad räntekostnad per mån			

Utvärdering av förra årets kommentarer



Valberedning – Vi har noterat i vår revision att styrelsen och valberedningen består av samma personer. Vi rekommenderar föreningen att ha en valberedning bestående av medlemmar som inte ingår i styrelsen.



Underhållsplan – Årets genomförda underhåll avviker från underhållsplanen. Detta kan indikera att underhållsplanen behöver uppdateras. Enligt god förvaltningssed har styrelsen till uppgift att årligen utvärdera underhållsplanen och bedöma behovet av att uppdatera den. Det finns inget lagstadgat krav att detta ska protokollföras, men vi rekommenderar att det görs för att tydligt visa att styrelsen bedömer att underhållsplanen är aktuell.



Negativt resultat och kassaflöde – Såväl föreningens kassaflöde samt resultat för perioden är negativt. Vi vill uppmärksamma styrelsen på vikten av att föreningens intäkter motsvarar föreningens utgifter samt slitage på fastigheten. Detta så att inte dagens medlemmar bor på bekostnad av framtidens medlemmar. Vi rekommenderar styrelsen att se över behovet av en framtida avgiftshöjning för att förhindra detta.



Reparation och underhåll – Vi har noterat i vår revision att föreningen erhållit en kostnad om 105 tkr för byte av hiss, vilket föreningen saknade bygglov för. Vi rekommenderar föreningen att i samband med reparation och underhåll av byggnaden se till att lagar och regler efterlevs.

Förvaltning och övriga iakttagelser



Bör åtgärdas



Observation



Information



Åtgärdat



Bör åtgärdas

Budgetering – Enligt god förvaltningssed bör budget upprättas årligen. Vid vårt granskningstillfälle kunde vi inte se att denna var antagen av styrelsen.



Bör åtgärdas

Styrelseprotokoll – Flertalet styrelseprotokoll är felaktigt numrerade. Enligt lagen om ekonomiska föreningar ska protokollen föras i nummerordning och vi rekommenderar att föreningen ser över detta så samtliga protokoll framöver får en korrekt numrering.



Observation

Attest av leverantörsfakturor – Vi har vid kontroll av attest av leverantörsfakturor inte kunnat säkerställa att leverantörsfaktuorna blivit korrekt attesterade då det inte framgår av systemet. Vi rekommenderar föreningen att säkerställa att attestflödet följs och att det även är kontrollerbart i systemet.



Observation

Årsredovisning 2023 och årsstämma 2024 - Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.



Niklas Bromér

Auktoriserad revisor, KPMG AB

Email: niklas.bromer@kpmg.se

Tel: +46 72 3946529



kpmg.se

The information contained herein is of a general nature and is not intended to address the circumstances of any particular individual or entity. Although we endeavor to provide accurate and timely information, there can be no guarantee that such information is accurate as of the date it is received or that it will continue to be accurate in the future. No one should act on such information without appropriate professional advice after a thorough examination of the particular situation.

© 2023 KPMG AB, a Swedish limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

The KPMG name and logo are trademarks used under license by the independent member firms of the KPMG global organization.

Document Classification: KPMG Public