

# Brf Lilla Källviken 1

Revision 2024

Rapportering till styrelsen  
2025-06-18



# 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!

## Per Jacobsson

Auktoriserad revisor

# Syfte

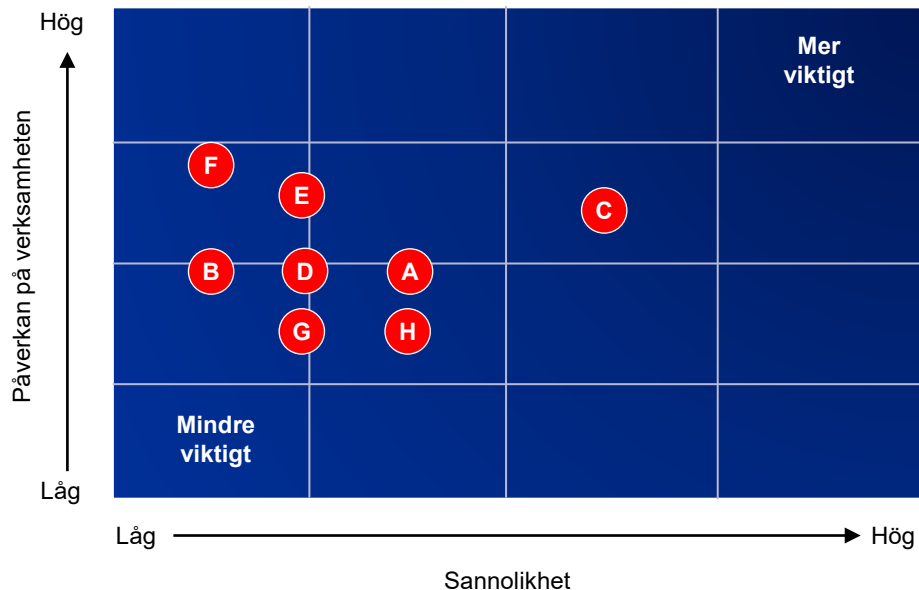
Syftet med denna rapport är att lämna en redogörelse för utförd granskning av Brf Lilla Källviken 1 avseende räkenskapsåret 2024. Rapporten innehåller en riskanalys. Denna ligger delvis till grund för vår revision, men syftar också till att upplysa styrelsen om de områden som vi anser att styrelsen löpande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

|                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------|------------------|
| Årets resultat                                            | 16 972           |
| Justeringar för resultatposter som inte påverkat "kassan" | 313 933          |
|                                                           | 330 905          |
| Ökning +/- minskning av rörelsefordringar                 | 316 894          |
| Upptagna +/-betalda rörelseskulder                        | - 366 508        |
| <b>Den löpande verksamhetens påverkan på "kassan"</b>     | <b>281 291</b>   |
| Amorterade lån                                            | - 200 000        |
| <b>Finansieringsverksamhetens påverkan på "kassan"</b>    | <b>- 200 000</b> |
| <b>Årets påverkan på föreningens kassa &amp; bank</b>     | <b>81 291</b>    |
| <b>Kassa &amp; bank vid årets början</b>                  | <b>388 756</b>   |
| <b>Kassa &amp; bank vid årets slut</b>                    | <b>470 047</b>   |

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 281 291 kronor. Kassa påverkas också av investeringar som bokförs som anläggningstillgångar samt eventuella förändringar i lånen. Utgående saldo i kassan uppgick på balansdagen till 470 047 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 |
|--------------------------------------------------------|--|------|
| Föreningen har inga större kostnadsförda investeringar |  |      |
|                                                        |  |      |
|                                                        |  | 2023 |
| Föreningen har inga större kostnadsförda investeringar |  |      |
|                                                        |  |      |

| Större balanserade investeringar                     |  | 2024 |
|------------------------------------------------------|--|------|
| Föreningen har inga större balanserade investeringar |  |      |
|                                                      |  |      |
|                                                      |  | 2023 |
| Föreningen har 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<br>mån för 100 kvm | Lån                                                              | Lånesumma | Ränta | Bundet till |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------|-------|-------------|
| 1 574                               | 1                                                                | 9 550 000 | 3,86% | 2025-04-02  |
| 1 455                               | 2                                                                | 8 500 000 | 4,01% | 2025-07-09  |
| 3 029                               | Nuvarande räntekostnad per mån                                   |           |       |             |
|                                     | Total boyta                                                      |           | 1 952 | kvm         |
|                                     | Simulerad ränta (oaktat ev amortering)                           |           |       |             |
| 2 650                               | 1                                                                | 9 550 000 | 6,50% |             |
| 2 359                               | 2                                                                | 8 500 000 | 6,50% |             |
| 5 009                               | Simulerad räntekostnad per mån                                   |           |       |             |
| 1 980                               | Kostnadsökning för lägenhet på 100 kvm vid simulerad ränteökning |           |       |             |

# Förvaltning och övriga iakttagelser



Bör åtgärdas



Observation



Information



Åtgärdat



Observation

**Skattekontoutdrag** – Vi har i granskningen observerat att det förekommer kostnadsräntor på skattekontoutdraget, tänk på att dessa bör betalas i tid.



Observation

**Revisionsberättelse för 2023** – Revisionsberättelsen för 2023 har undertecknats 1 dag innan stämman våren 2024. Detta innebär en kommentar i Revisionsberättelsen för 2024.



Bör åtgärdas

**Taxering** – Vi har ej erhållit något ordentligt beslut vad gäller fastighetstaxering från skatteverket. Vi har endast erhållit en skärm-dump från skatteverket där man ser fastighetsinnehavet. Vi har då inte haft möjlighet att säkerställa uppdelning med hur stor andel som är mark respektive byggnad. Vi anser dock att fastighetsavgiften är rimlig men rekommenderar styrelsen att till år 2025 säkerställa detta underlag.



Observation

**Attest** - Vid kontroll av attest för fakturor från konto 4620 & 4630 har vi inte haft möjlighet att kontrollera vem som attesterat dessa fakturor pga att föreningen har en ny förvaltare fr.o.m. 2025. Fakturorna är attesterade via nya förvaltaren men vi har inte har erhållit information om vilka som attesterat dessa. Vi rekommenderar styrelsen att säkerställa dessa kostnader i 2025.



Observation

**Periodisering av fakturor** - Vid kontroll för periodisering så har det inte varit möjligt att stämma av belopp på erhållna fakturor mot HB då dessa står som "ej bokförda" i föreningens portal Fortnox. Vår bedömning via vår slutliga analys är att det inte finns ett väsentligt fel, men det är en brist att vi inte haft möjlighet till denna uppföljning. Vidare vid periodiseringskontroll har föreningen inte periodiserat sin försäkringfaktura.

# Förvaltning och övriga iakttagelser



Bör åtgärdas



Observation



Information



Åtgärdat



Information

**Access till bokslut** – Vi har haft stora svårigheter att komma i kontakt med tidigare förvaltare. Föreningen har nu ändrat Förvaltare varför vi uppmärksammar styrelsen på att Föreningen har 7 års arkiveringsskyldighet varför det är väsentligt att föreningen säkerställer detta i samband med övergången.



Information

**Revisorsförändring** - Som ni eventuellt redan känner till kommer KPMG att dela på sig och jag kommer gå över till ett nytt revisionsbolag som ingår i Azets-gruppen. Jag kommer fokusera på ägarledda bolag, föreningar (Brf:er) och revision av kommunala bolag, vilket KPMG kommer sluta med. Vid fortsatt förtroende för mig hos er in i 2025 vilket jag tycker är roligt, är det viktigt och för att underlätta vid stämman att följande text finns vid val av revisor som jag bifogar enligt nedan. En del bolagsnamn är avvikande nedan men det beror på att själva bolagsnamnen ännu inte är fastställda, däremot är org.nr korrekt och det är detta som gäller. Formuleringen är väsentligt för att föreningen ska slippa hålla en extra föreningsstämma när hela affären är klar.

Uppskattar även att jag kan erhålla stämmoprotokoll om jag får fortsatt förtroende.

*Stämman beslutade att välja KPMG AB, org.nr. 556043-4463 ("KPMG"). Förutsatt att den planerade verksamhetsöverlåtelsen mellan KPMG och KPMG Novo Revision, skatt och rådgivning i Sverige AB, org.nr. 559480-5169 ("Novo") ("Transaktionen") sker, beslutar stämman att utse Novo till ny revisor från och med dagen då Transaktionen genomförs. Om Transaktionen inte genomförs ska nuvarande revisor kvarstå.*



**Per Jacobsson**

Revisor, KPMG AB

Email: [per.jacobsson@kpmg.se](mailto:per.jacobsson@kpmg.se)

Tel: +46 70 2652290



**[kpmg.se](https://www.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**