

Årsredovisning 2023

Brf Lövet 3 & 5

716421-9359



r1lgprWgA-r1XpB-eR

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lövet 3 & 5

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

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
Upplysning vid förlust	s. 6
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 Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lövdalen 4	-	Solna

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1954

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 69 bostadsrätter om totalt 4 362 kvm. Byggnadernas totalyta är 4758 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunilla Sonnebring	Ordförande
Johan Hagenbjörk	Styrelseledamot
Johan Karlsson	Styrelseledamot
Olle Nilsson	Styrelseledamot
Sofia Jägerlind Puuri	Styrelseledamot
Ylva Källstedt	Styrelseledamot
Malena Kelter	Suppleant
Pontus Olsson	Suppleant

Valberedning

Annelie Dahlström
Tuuli Tanska

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2022 ● Markarbete, dränering, regnvattenhantering och asfaltering 2022

2020 ● Balkongrenovering

2019 ● Hissrenovering

2018 ● Byte av fjärrvärmecentraler

2017 ● Sopkärl istället för sopnedkast

2015 ● Relining

2014 ● Takomläggning

2008 ● Fasaderna renoverade

2006 ● Stambyte kök och badrum

Planerade underhåll

2036 ● Omputsning och ev tilläggsisolering av fasaden

2034 ● Byte av radiatorer och ledningar

2026 ● Renovering av tvättstugor

2025 ● Renovering av entrédörrar och invändiga dörrar

2024 ● Fönsterbyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Hissar	St Eriks
Kabel TV	Tele2
Vatten	Solna Vatten

Trappstädning Maries Puts & Städ

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen inledde under verksamhetsåret upphandling av byte av samtliga föreningens fönster samt installation av laddboxar i ett antal av föreningens garage för vilka Naturvårdsverket beviljat bidrag.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har sedan början av 2022 haft rörliga räntor på sina två lån vilket anstränger ekonomin trots vår relativt låga belåning. Styrelsen förväntar sig att räntetoppen nu är nådd men bedömer att det inte finns utrymme för avgiftssänkningar i samband med framtida räntesänkningar. För att ta höjd för ökade rörelse- och underhållskostnader till följd av inflationen samt ökade räntekostnader, beslutade föreningen under hösten 2022 att höja årsavgifterna.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 12%.

Förändringar i avtal

Under året bytte föreningen internetleverantör för att få så bra pris som möjligt med ett så kallat gruppavtal. Tills vidare betalar föreningen avgiften då stadgarna idag inte tillåter något annat. Vi bytte också städfirma för trappstädningen.

Övriga uppgifter

Under året monterades en vägbom vid utfarten mot Backvägen istället för de stenar som togs bort vid markarbetet 2022. Styrelsen lät under året göra en behandling av fasaderna mot norr för att avlägsna tillväxt av grönalger. Styrelsen sökte och beviljades elstöd till föreningen. Styrelsen har satt upp batteridrivna nödbelysning i källarförråden för ökad säkerhet och ny brandskyddspolicy för föreningen finns upplagd på vår hemsida.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 89 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 173	2 847	2 848	2 843
Resultat efter fin. poster	-196	-1 274	458	-4 112
Soliditet (%)	76	76	76	75
Yttre fond	423	444	183	330
Taxeringsvärde	141 056	141 056	109 991	109 991
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	661	590	590	594
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,9	86,7	84,7	86,7
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	4 084	4 084	4 084	4 360
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 594	3 594	3 594	3 804
Sparande per kvm totalyta, kr	115	145	250	227
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	48	34	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	152	141	146	128
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	16	18	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	205	198	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,08	1,22	0,61	0,79
Räntekänslighet (%)	6,18	6,92	6,92	7,34

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat belastas av väsentligt högre räntekostnader än tidigare år. Räntekostnaderna fortsätter öka även under 2024. Eftersom avskrivningar sker utöver underhållet trots att underhållsplanen följs är ett negativt resultat inget uppseendeväckande. Styrelsen budgeterar för ett negativt resultat merparten av åren framöver men räknar med att klara kassaflödet från underhållet enligt planen och från den löpande verksamheten utan att långsiktigt öka skuldsättningen.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	52 114	-	-	52 114
Upplåtelseavgifter	8 998	-	-	8 998
Fond, yttre underhåll	444	-	-21	423
Balanserat resultat	-4 598	-1 274	21	-5 851
Årets resultat	-1 274	1 274	-196	-196
Eget kapital	55 685	0	-196	55 489

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 851
Årets resultat	-196
Totalt	-6 046

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 162
Balanseras i ny räkning	-7 208
	-6 046

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 173	2 847
Övriga rörelseintäkter	3	47	0
Summa rörelseintäkter		3 220	2 848
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 709	-2 908
Övriga externa kostnader	9	-137	-151
Personalkostnader	10	-210	-190
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-664	-664
Summa rörelsekostnader		-2 720	-3 913
RÖRELSERESULTAT		500	-1 065
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-697	-209
Summa finansiella poster		-696	-209
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-196	-1 274
ÅRETS RESULTAT		-196	-1 274

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	72 248	72 904
Maskiner och inventarier	13	8	16
Summa materiella anläggningstillgångar		72 256	72 920
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 256	72 920
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		30	5
Övriga fordringar	14	98	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	100	84
Summa kortfristiga fordringar		228	101
Kassa och bank			
Kassa och bank		891	435
Summa kassa och bank		891	435
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 119	535
SUMMA TILLGÅNGAR		73 375	73 455

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 113	61 113
Fond för yttre underhåll		423	444
Summa bundet eget kapital		61 536	61 557
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 851	-4 598
Årets resultat		-196	-1 274
Summa fritt eget kapital		-6 046	-5 872
SUMMA EGET KAPITAL		55 489	55 685
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	17 100	17 100
Leverantörsskulder		174	129
Skatteskulder		9	6
Övriga kortfristiga skulder		-7	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	610	537
Summa kortfristiga skulder		17 886	17 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 375	73 455

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	500	-1 065
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	664	664
	1 164	-401
Erhållen ränta	1	0
Erlagd ränta	-652	-161
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	514	-562
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-127	14
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	71	43
Kassaflöde från den löpande verksamheten	457	-504
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	457	-504
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	435	939
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	891	435

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lövet 3 & 5 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.

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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 766	2 470
Hysesintäkter, bostäder	182	175
Hysesintäkter, p-platser	206	184
Hysesintäkter, lokaler	4	10
Övriga intäkter	16	10
Summa	3 173	2 847

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	27	0
Övriga intäkter	17	0
Övriga rörelseintäkter	3	0
Summa	47	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	0
Städning	131	59
Besiktning och service	11	187
Trädgårdsarbete	2	5
Övrigt	51	0
Summa	196	252

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	83	99
Dörrar och lås/porttele	13	0
VA	6	0
Ventilation	3	0
Fönster	84	0
Summa	189	99

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Källarutrymmen	0	19
Värme	57	0
Fasader	23	114
Gård/markytor	0	1 168
Summa	80	1 301

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	119	230
Uppvärmning	724	669
Vatten	84	75
Sophämtning	113	107
Summa	1 040	1 081

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	43	41
Kabel-TV	17	15
Bredband	20	0
Fastighetsskatt	125	119
Summa	205	176

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	46	53
Förbrukningsmaterial	2	1
Juridiska kostnader	20	30
Revisionsarvoden	14	13
Ekonomisk förvaltning	56	54
Summa	137	151

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	158	143
Sociala avgifter	50	45
Övriga personalkostnader	2	2
Summa	210	190

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	697	208
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	697	209

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 367	80 367
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80 367	80 367
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 462	-6 806
Årets avskrivning	-656	-656
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 119	-7 462
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	72 248	72 904
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 966</i>	<i>30 966</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 056	56 056
Taxeringsvärde mark	85 000	85 000
Summa	141 056	141 056

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	458	458
Utgående anskaffningsvärde	458	458
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-442	-434
Avskrivningar	-8	-8
Utgående avskrivning	-450	-442
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8	16

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	11	11
Övriga fordringar	87	0
Summa	98	11

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	10
Försäkringspremier	51	47
Kabel-TV	4	4
Bredband	10	0
Förvaltning	25	24
Summa	100	84

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank	2024-02-28	4,60 %	9 400	9 400
Swedbank	2024-01-28	4,65 %	7 700	7 700
Summa			17 100	17 100
Varav kortfristig del			17 100	17 100

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 100 Tkr.

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Städning	0	5
El	11	22
Uppvärmning	106	98
Utgiftsräntor	103	58
Löner	76	69
Sociala avgifter	23	21
Förutbetalda avgifter/hyror	290	264
Summa	610	537

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	29 250	29 250

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 januari 2024 höjde föreningen avgifterna med ytterligare 10 %. Höjningen gjordes främst på grund av ökade räntekostnader.

Underskrifter

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

Solna

Gunilla Sonnebring
Ordförande

Johan Hagenbjörk
Styrelseledamot

Johan Karlsson
Styrelseledamot

Olle Nilsson
Styrelseledamot

Sofia Jägerlind Puuri
Styrelseledamot

Ylva Källstedt
Styrelseledamot

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

Borev Revision AB
Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.04.2024 14:10

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 08.04.2024 12:54

DOCUMENT ID:

r1XxpB-eR

ENVELOPE ID:

r1lzgprWgA-r1XxpB-eR

DOCUMENT NAME:

Brf Lövet 3 & 5, 716421-9359 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GUNILLA SONNEBRING gunillasonnebrin@hotmail.com	Signed Authenticated	08.04.2024 12:58 08.04.2024 12:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/01/21) IP: 130.229.55.175
2. JOHAN HAGENBJÖRK johan.hagenbjork@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 21:14 09.04.2024 21:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/11/05) IP: 158.174.23.229
3. Ylva Källstedt ylva.kallstedt@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2024 23:05 09.04.2024 23:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/12) IP: 158.174.187.187
4. SOFIA JÄGERLIND PUURI sofia.jagerlind.puuri@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 06:57 11.04.2024 06:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/07/23) IP: 176.10.147.134
5. Olle Nilsson olle.nilsson@gmail.com	Signed Authenticated	11.04.2024 07:00 08.04.2024 20:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/11/01) IP: 155.4.26.198
6. Johan Ludvig Karlsson gotelaborg@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 07:55 12.04.2024 07:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/07/02) IP: 192.36.28.76
7. Sanna Karin Helena Lindkvist sanna.lindqvist@borev.se	Signed Authenticated	12.04.2024 14:10 12.04.2024 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17) IP: 95.140.187.181

* 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 Lövet 3 & 5, org.nr 716421-9359

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövet 3 & 5 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Lövet 3 & 5 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sanna Lindqvist
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
12.04.2024 14:12

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 08.04.2024 12:54

DOCUMENT ID:
By-XeTr-eA

ENVELOPE ID:
Sk-GlTrZxC-By-XeTr-eA

DOCUMENT NAME:
RB Lövet 3 o 5 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sanna Karin Helena Lindkvist	 Signed	12.04.2024 14:12	eID	Swedish BankID (DOB: 1988/03/17)
sanna.lindqvist@borev.se	Authenticated	12.04.2024 14:11	Low	IP: 95.140.187.181

* 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