

Årsredovisning 2023

Brf Lövsågen

769623-9040



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lövsågen

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

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

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 om negativt resultat	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2011-11-08.

Säte

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sågen 16	2014	Kungsbacka

Föreningen har 47 bostadsrätter om totalt 3 975 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Bo Lennart Bodén	Ordförande
Anders Åberg	Styrelseledamot
Staffan Stridh	Styrelseledamot
Stefan Erik Gustaf Hellgren	Styrelseledamot
Sven-Olof Bertil Karlsson	Styrelseledamot
Lisbeth Haugdahl	Suppleant

Valberedning

Eva Eriksson sammankallande
Ragnhild Siöström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens medlemmar två i förening

Revisorer

Per Erik Gillmert	Auktoriserad revisor	Förenade revisorer AB
Erik Österlund	Revisorssuppleant	Förenade revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-04.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-24. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Byte leksand sandlåda
Bättringsmålning samt tvättning av lekplats
Fällning av träd
Grönfribehandling av tak mot norr
Oljning träsarg boulebana
Rensning av imkanaler
- 2022** ● OVK-besiktning
Underhåll gård
Grönfribehandling tak
- 2021** ● Carportarna, målning av limträpelare och limträbalk vid takfot
Carportarna och cykelrum, lasering av väggar och tak
Lilla miljöhuset, lasering av träpanel
Oljning av boulebanans träsarg
- 2020** ● Rensning av frånluftskanaler
Målning av miljörummets stäldörr
Målning av tak på lekplatsen
- 2019** ● Tak, sopning och behandling med Grön fri
Besiktning av lekplatsen och byte sand
Behandling av miljöhusdörr
Renovering av gräsmatta
- 2017** ● Råspontväggar, tvättade och oljade
Rensning av dagvattenbrunnar
Bänkar, slipade och oljade
Omplantering av buskar
Byte av sand i sandlåda samt översyn av lekutrustning
- 2016** ● OVK-besiktning

Planerade underhåll

- 2024** ● Byte armaturer LED i publika utrymmen vid behov G,H o J
● Byte armaturer LED i trapphus A,B,C o J.
● Grönfribehandling av tak nor
● Åtgärd golv i soprum
● Oljning träpanel entré C
● Oljning träpanel och undertak entré A
● Oljning terrass gästlägenhet
● Rostskyddsmålning LB 05 - 07

Avtal med leverantörer

Styr och övervakning för värme, vatten och ventilationsanläggning	KTC Control AB
Ekonomisk förvaltning	NABO
Teknisk förvaltning	Kungsrikets fastighetsservice AB
Dörrstängare m.m.	Tormax
Återvinning	Remondis
Elleverantör	E.on
Fjärrvärme	Statkraft
Hissar	Kone
Vatten, avlopp o avfall	Kungsbacka kommun
Uunderhållsplan	Planima
Laddstolpar	ChargeNode

Övrig verksamhetsinformation

Reparation och justering ventilation i uppgång C och delar av B.
Plantering häck .
Inköp och utbildning av hjärtstartare.
Nya anslagstavlor i uppgångarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I samband med omplacering lån gjordes en extra amortering på 1 500 000 kr.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 70 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 856 288	2 614 820	2 862 517	2 785 511
Resultat efter fin. poster	-471 223	-505 537	-222 371	-480 220
Soliditet (%)	79	78	78	78
Yttre fond	1 709 737	1 577 230	1 389 495	1 218 236
Taxeringsvärde	94 800 000	94 800 000	79 800 000	79 800 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	680	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	7 523	7 989	8 048	8163
Skuldsättning per kvm	7 523	7 989	8 048	8 163
Sparande per kvm	189	-	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	47	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	64	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	42	-	-	-
Energikostnad per kvm	154	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,46	0,98	1,17	1,70
Räntekänslighet	11,06	11,78	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Årsavgiften innehåller från 2023 även avgift för varmvatten (IMD).

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för varmvatten (totalt 43 720 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Upplysning om negativt resultat

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	90 228 383	-	-	90 228 383
Upplåtelseavgifter	30 076 617	-	-	30 076 617
Fond, yttre underhåll	1 577 230	-	132 507	1 709 737
Balanserat resultat	-4 201 792	-505 537	-132 507	-4 839 836
Årets resultat	-505 537	505 537	-468 823	-468 823
Eget kapital	117 174 901	0	-468 823	116 706 078

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 839 836
Årets resultat	-468 823
Totalt	-5 308 659

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	286 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-32 732
Balanseras i ny räkning	-5 561 927
	-5 308 659

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	2 856 288	2 614 820
Övriga rörelseintäkter	3	1 781	2 503
Summa rörelseintäkter		2 858 070	2 617 323
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 492 242	-1 458 542
Övriga externa kostnader	9	-132 618	-115 786
Personalkostnader	10	-84 744	-65 399
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 190 724	-1 178 305
Summa rörelsekostnader		-2 900 328	-2 818 032
RÖRELSERESULTAT		-42 258	-200 709
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		23 420	7 054
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-449 985	-311 882
Summa finansiella poster		-426 565	-304 828
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-468 823	-505 537
ÅRETS RESULTAT		-468 823	-505 537

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	145 809 581	146 986 757
Maskiner och inventarier	13	147 923	161 471
Summa materiella anläggningstillgångar		145 957 504	147 148 228
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		145 957 504	147 148 228
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 511	6 338
Övriga fordringar	14	42 839	107 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	94 691	84 671
Summa kortfristiga fordringar		149 041	198 297
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 159 558	2 138 777
Summa kassa och bank		1 159 558	2 138 777
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 308 599	2 337 074
SUMMA TILLGÅNGAR		147 266 103	149 485 302

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		120 305 000	120 305 000
Fond för yttre underhåll		1 709 737	1 577 230
Summa bundet eget kapital		122 014 737	121 882 230
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 839 836	-4 201 792
Årets resultat		-468 823	-505 537
Summa fritt eget kapital		-5 308 659	-4 707 329
SUMMA EGET KAPITAL		116 706 078	117 174 901
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	22 205 160	22 558 600
Summa långfristiga skulder		22 205 160	22 558 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 697 440	9 203 318
Leverantörsskulder		221 032	177 201
Övriga kortfristiga skulder		4 299	3 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	432 094	367 399
Summa kortfristiga skulder		8 354 865	9 751 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 266 103	149 485 302

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	2 138 777	1 941 415
Resultat efter finansiella poster	-468 823	-505 537
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	1 190 724	1 178 305
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	721 901	672 768
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	49 256	-84 186
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	103 064	4 820
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	874 221	593 402
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-162 600
Kassaflöde från investeringar	0	-162 600
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 853 440	-233 440
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 853 440	-233 440
ÅRETS KASSAFLÖDE	-979 219	197 362
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 159 558	2 138 777

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lövsågen 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 varmvatten.

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	100 år
Maskiner och inventarier	12 år

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 660 856	2 660 856
Hysesintäkter, p-platser	118 625	116 515
Intäktsreduktion	0	-221 738
Varmvatten	43 720	34 523
El	12 993	4 220
Övriga intäkter	20 094	20 444
Summa	2 856 288	2 614 820

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-10	-0
Övriga intäkter	1 791	2 203
Övriga rörelseintäkter	0	300
Summa	1 781	2 503

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	308 210	305 523
Besiktning och service	148 046	137 068
Trädgårdsarbete	442	441
Övrigt	39 417	51 624
Snöskottning	26 655	17 133
Summa	522 770	511 789

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1 299	0
Dörrar och lås/porttele	1 138	0
Ventilation	36 813	0
Kabel-tv/bredband	9 506	0
Hissar	7 921	0
Summa	56 677	0

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övriga gemensamma utrymmen	0	33 675
Ventilation	21 250	94 923
Tak	5 795	3 436
Gård/markytor	5 687	13 459
Summa	32 732	145 493

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	188 121	167 276
Uppvärmning	254 623	217 320
Vatten	168 017	158 617
Sophämtning	94 311	87 676
Summa	705 072	630 889

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	28 359	25 377
Bredband	146 632	144 994
Summa	174 991	170 371

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	15 291	11 162
Övriga förvaltningskostnader	31 455	32 316
Juridiska kostnader	3 375	0
Revisionsarvoden	21 250	20 000
Ekonomisk förvaltning	54 228	52 308
Konsultkostnader	7 019	0
Summa	132 618	115 786

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	55 750	48 500
Löner, tjänstemän	21 850	14 460
Sociala avgifter	7 144	2 439
Summa	84 744	65 399

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	449 985	311 878
Övriga räntekostnader	0	4
Summa	449 985	311 882

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	157 287 000	157 287 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	157 287 000	157 287 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 300 243	-9 123 067
Årets avskrivning	-1 177 176	-1 177 176
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 477 419	-10 300 243
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	145 809 581	146 986 757
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 570 000</i>	<i>39 570 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
Summa	94 800 000	94 800 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	162 600	0
Inköp	0	162 600
Utgående anskaffningsvärde	162 600	162 600
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 129	0
Avskrivningar	-13 548	-1 129
Utgående avskrivning	-14 677	-1 129
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	147 923	161 471

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	355	0
Redovisningskonto moms	704	89 300
Avräkningskonto, eko. förvaltning	58	0
Vidarefakturerering	41 722	17 988
Summa	42 839	107 288

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 255	13 109
Fastighetsskötsel	22 785	22 338
Försäkringspremier	9 889	8 591
Kabel-TV	10 647	10 647
Bredband	25 467	25 467
Förvaltning	4 648	4 519
Summa	94 691	84 671

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-06-01	4,49 %	7 344 000	8 844 000
Stadshypotek	2025-03-30	1,09 %	10 918 600	11 032 040
Stadshypotek	2026-03-01	0,86 %	11 640 000	11 880 000
Summa			29 902 600	31 756 040
Varav kortfristig del			7 697 440	9 197 440

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 135 400 kr.

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	17 500	89 596
El	18 097	5 689
Uppvärmning	90 173	0
Utgiftsräntor	28 355	7 526
Löner	31 500	28 800
Sociala avgifter	3 500	4 000
Förutbetalda avgifter/hyror	242 969	231 788
Summa	432 094	367 399

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	37 032 000	37 032 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 5 % fr o m januari på grund av förväntade räntehöjningar. IMD el är under förhandling och skall avslutas under året.

Underskrifter

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

Kungsbacka

Anders Åberg
Styrelseledamot

Bo Lennart Bodén
Ordförande

Staffan Stridh
Styrelseledamot

Stefan Erik Gustaf Hellgren
Styrelseledamot

Sven-Olof Bertil Karlsson
Styrelseledamot

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

Förenade revisorer AB
Per Erik Gillmert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2024 16:57

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 15.03.2024 08:51

DOCUMENT ID:

S17zAubRp

ENVELOPE ID:

BkZMROWRp-S17zAubRp

DOCUMENT NAME:

Brf Lövsågen, 769623-9040 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Bo Lennart Bodén mb.boden@gmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2024 09:22 15.03.2024 09:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/12/07) IP: 90.229.196.19
2. Sven-Olof Bertil Karlsson soken56@gmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2024 10:21 15.03.2024 10:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/05/06) IP: 90.229.200.131
3. Stefan Erik Gustaf Hellgren stefan.hellgren45@gmail.com	 Signed Authenticated	15.03.2024 11:05 15.03.2024 09:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/10/28) IP: 90.229.195.165
4. STAFFAN STRIDH staffan.stridh@icloud.com	 Signed Authenticated	15.03.2024 12:56 15.03.2024 12:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/09/24) IP: 90.229.199.113
5. ANDERS ÅBERG andersaberg@live.se	 Signed Authenticated	18.03.2024 16:13 18.03.2024 16:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/08/31) IP: 90.225.112.76
6. Per Erik Gillmert per@forrev.se	 Signed Authenticated	18.03.2024 16:57 18.03.2024 16:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/24) IP: 62.63.197.6

* 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 Brf Lövsågen
Org.nr. 769623-9040

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lövsågen för år 2023.

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 upphöra med 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 Brf Lövsågen för år 2023 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 revisionssed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2024 17:02

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 15.03.2024 08:51

DOCUMENT ID:

H1W7M0d-Cp

ENVELOPE ID:

BJg-M0_-Ca-H1W7M0d-Cp

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Erik Gillmert	 Signed	18.03.2024 17:02	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/05/24)
per@forrev.se	Authenticated	18.03.2024 17:01	Low	IP: 62.63.197.6

* 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