

# Årsredovisning 2023

Brf Lyngsåsa 13 Dalarö

769629-5547



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyngsåsa 13 Dalarö

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning om negativt resultat .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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.

Brf Lyngsåsa 13, Dalarö är belägen på klassisk mark precis invid havet där Jungfrufjärden går över till inloppet via Dalarö ström. På föreningsområdet finns tillgång till bastu, gym, gästlägenhet, sandstrand, grönområden och bryggor. Endast några minuters promenad till torget i Dalarö.

Dalarö tillhör en av södra skärgårdens absoluta pärlor och befolkningen utgörs av både permanent- och fritidsboende. Dalarö tillhandahåller en god närservice, skola F-9, ett gediget kulturutbud samt ett fantastiskt natur- och friluftsliv.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2016-03-03.

### 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
Haninge Dalarö 6:49	2016	Haninge

Alla lägenheter är utrustade med värmepump.

### Lägenhetsfördelning

1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum >
0	16	18	17	0

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning Haninge Dalarö GA:16 med 17 av 20 andelar. Gemensamhetsanläggningen delas med grannföreningen Brf Jungfrufjärden.

På föreningsområdet finns tillgång till bastu, gym, gästlägenhet, sandstrand, grönområden och bryggor och dessa är gemensamt med Brf Jungfrufjärden.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2018

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 4 244 kvm och 1 lokal om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 4243 kvm.

## Styrelsens sammansättning

Torsten Håkansta	Ordförande
Lennart Larsson	Styrelseledamot
Elisabeth Ringblom	Styrelseledamot
Hanna Frick	Styrelseledamot
Jon Hagen	Styrelseledamot
Mats Tundal	Styrelseledamot
Monica Sender	Suppleant
Thomas Olsson	Suppleant

## Valberedning

Kicki Berggren  
Elisabet Lindh

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

## Revisorer

Camilla Bakklund    Revisor    Borevision AB.

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

## Utförda historiska underhåll

**2023** ● Årlig besiktning och grundservice av hissar  
Batteribyte i systemet för rök-gasevakivering  
Oljning brygga samt bastuterrass

**2022** ● Årlig besiktning och grundservice av hissar

## Planerade underhåll

**2024** ● OVK  
Årlig besiktning och grundservice av hissar

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Nabo
Fastighetsservice	Nabo
El nät respektive förbrukning	Vattenfall samt Fortum
Trädgårdsskötsel / Halkbekämpning	Dalarö Träd och Trädgård
Vatten	Haninge kommun

Sopor och återvinning	SRV
Bredband	Telia
Städning trapphus, gästlgh och bastu	Dalarö Eviga
Serviceavtal hissar inkl. larmtjänst	Cibes
Besiktning av hissar	Dekra
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Laddstolpar	Waybler

### Övrig verksamhetsinformation

Den femåriga byggarantin löpte ut den 1 oktober 2023 och i samma veva lämnade entreprenören BTH Bygg AB in sin konkursansökan. De anmärkningar som den tidigare garantibesiktningen utvisade hade vid denna tidpunkt i stort åtgärdats av byggherren.

Styrelsen har fortsatt arbetat efter den tidigare fastställda arbetsordningen med gott resultat efter uppgjorda ansvarsområden.

Föreningen har försäkring för byggnader, mark med tillhörande gemensamhetsanläggningar i Stockholms stads brandförsäkringskontor (Brandkontoret). I försäkringen ingår bl.a. styrelseansvar, ansvarsskydd, lösegendom och rättsskydd. Premien avseende gemensamhetsanläggningar fördelas mellan Brf Jungfrufjärden och Brf Lyngsåsa. Stadgeändringar beslutades av stämman 2023-06-12 och ska fastställas vid stämman 2024. Den viktigaste stadgeändringen är att det kollektiva bostadsrättstillägget togs bort. Varje bostadsrättshavare ska istället teckna detta skydd individuellt i sin hemförsäkring. Samtliga medlemmar har fått information om detta.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Avgiften för 2023 höjdes med 10 % vilket gjordes för att möta förväntat högre driftskostnader inom områdena El, Vatten och Sophantering samt införande av styrelsearvode och mindre underhållsarbete i enlighet med framtagna underhållsplan.

Resultatet för 2022 gav ett överskott och i mars 2023 kunde vi därmed amortera 400 000 kr i enlighet med övergripande strategi att minska befintlig låneskuld.

Återbetalning av Elstöd blev ca 48 000 kr och betalades ut i början av juni.

Snöröjning och halkbekämpning av området vägar, en kostnad som i princip är omöjlig att prognostisera. I årets budget var 91 000 kr avsatt för detta, vilket inte höll då 2023 blev ett mycket snörikt år och utfall landar på närmare 250 000 kr.

Omförhandling av två lån, på totalt 26 113 750 kr med förfallodag 29 december 2023. Offertförfrågan till ett flertal låneinstitut skickades ut under hösten och responsen var bra. Efter utvärdering av låneofferterna togs beslut att fortsätta med Danske Bank och lånen lades om på ett 1-årsavtal med fast ränta.

#### Förändringar i avtal

Ett mer förmånligt 1-årsavtal för El tecknades med Fortum, en utvärdering sker innan årsskiftet 2023.

Avtalet rörande fastighetsskötsel via Nabo omförhandlades i slutet av året och ett mer förmånligt 2-årsavtal fr.o.m. 1 januari 2024 tecknades innan årsskiftet.

Beslut togs om att byta revisor från BDO till Borevision AB, vilka är ledande specialist på revision av bostadsrättsföreningar. Beslutet ger även möjlighet till att göra en besparing av revisionsarvodet 2023.

## Övriga uppgifter

Städdagar vår och höst, kompletterades i augusti med "Gemensam trädgårdseftermiddag". En aktivitet varannan veckan där tanken är att möjliggöra att flera kan bidra med insatser, underlätta inför kommande städdagar och främja gemenskap.

Sotning av kamin gjordes under våren av Haninge Sotning & Ventilation i de lägenheter som har kamin installerad.

Hamling av 4 st träd i allén utfördes i december, övriga 13 st är planerade att åtgärdas 2024.

Belysning av lampor upp till bastun installerades hösten 2023.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 73 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 000	2 679	2 655	2 459
Resultat efter fin. poster	-1 338	-1 666	-1 548	-2 075
Soliditet, %	82	82	82	82
Yttre fond	382	255	127	-
Taxeringsvärde	92 600	92 600	68 000	68 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	628	571	571	560
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	86,7	89,9	91,2	94,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	12 017	12 175	12 327	12 597
Skuldsättning per kvm, kr	12 020	12 175	12 327	12 597
Sparande per kvm, kr	245	167	207	70
Elkostnad per kvm totalyta, kr	53	78	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	54	-	-
Energikostnad per kvm, kr	102	132	-	-
Genomsnittlig skuldränta, %	0,82	0,78	0,77	1,54
Räntekänslighet	19,13	21,32	21,58	22,50

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

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

El och energikostnad per kvm: ingår elkostnaden för gemensamhetsanläggning som delas med grannföreningen. Föreningens elkostnad per kvm är 48 kr per kvm när grannföreningens kostnad är borträknad. Elförbrukning av hushållsel ingår i denna beräkning.

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

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

## Upplysning om negativt resultat

Förlusten 2023 är kopplad till avskrivningar, föreningen har haft ett positivt kassaflöde.

För att bibehålla ett fortsatt kassaflöde 2024 efter det att två lån omförhandlats strax innan årsskiftet har årsavgiften från 1 januari 2024 justerats. Ytterligare information om avgiftshöjningen finns under Not. 18 Väsentliga händelser efter verksamhetsåret.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	225 162	-	-	225 162
Upplåtelseavgifter	25 018	-	-	25 018
Fond, yttre underhåll	255	-	127	382
Balanserat resultat	-3 824	-1 666	-127	-5 617
Årets resultat	-1 666	1 666	-1 338	-1 338
<b>Eget kapital</b>	<b>244 945</b>	<b>0</b>	<b>-1 338</b>	<b>243 606</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 617
Årets resultat	-1 338
<b>Totalt</b>	<b>-6 956</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 244
Balanseras i ny räkning	-8 200
	<b>-6 956</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 000	2 679
Övriga rörelseintäkter	3	75	18
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 076</b>	<b>2 696</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 418	-1 400
Övriga externa kostnader	8	-142	-154
Personalkostnader	9	-67	-26
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 378	-2 376
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 006</b>	<b>-3 956</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-930</b>	<b>-1 260</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-419	-407
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-408</b>	<b>-406</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 338</b>	<b>-1 666</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 338</b>	<b>-1 666</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	293 470	295 840
Maskiner och inventarier	12	66	74
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>293 536</b>	<b>295 914</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>293 536</b>	<b>295 914</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		47	19
Övriga fordringar	13	1 583	1 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	126	116
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 757</b>	<b>1 166</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 757</b>	<b>1 166</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>295 293</b>	<b>297 080</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		250 180	250 180
Fond för yttre underhåll		382	255
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>250 562</b>	<b>250 435</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 617	-3 824
Årets resultat		-1 338	-1 666
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 956</b>	<b>-5 490</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>243 606</b>	<b>244 945</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	24 616	24 886
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>24 616</b>	<b>24 886</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		26 384	26 784
Leverantörsskulder		249	128
Övriga kortfristiga skulder		1	-5
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	436	342
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 070</b>	<b>27 249</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>295 293</b>	<b>297 080</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-930</b>	<b>-1 260</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 378	2 376
	<b>1 448</b>	<b>1 116</b>
Erhållen ränta	11	1
Erlagd ränta	-410	-408
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 049</b>	<b>709</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-170	3
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	212	64
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 091</b>	<b>777</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-79
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-79</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	26 114	0
Amortering av lån	-26 784	-645
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-670</b>	<b>-645</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>421</b>	<b>53</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 022</b>	<b>969</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 442</b>	<b>1 022</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lyngsåsa 13 Dalarö 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, 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 %
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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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	2 666	2 424
Hysesintäkter, p-platser	111	106
Övriga intäkter	223	149
<b>Summa</b>	<b>3 000</b>	<b>2 679</b>

Inkluderat i årsavgiften: vatten, bredband, parkeringsplats och förråd

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	48	0
Övriga rörelseintäkter	27	18
<b>Summa</b>	<b>75</b>	<b>18</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	76	67
Städning	92	90
Besiktning och service	47	34
Trädgårdsarbete	49	120
Övrigt	56	49
Snöskottning	249	90
<b>Summa</b>	<b>569</b>	<b>450</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	40	35
Övriga rep./underhåll GA	6	27
Dörrar och lås/porttele	1	0
Hissar	5	33
Försäkringsärende/vattenskada	53	0
<b>Summa</b>	<b>105</b>	<b>94</b>

## NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El GA	110	159
Fastighetsel	113	172
Vatten	212	229
Sophämtning	147	126
<b>Summa</b>	<b>582</b>	<b>686</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	45	55
Övrigt	7	5
Bredband	110	110
<b>Summa</b>	<b>162</b>	<b>170</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	14	6
Övriga förvaltningskostnader	25	52
Juridiska kostnader	3	0
Revisionsarvoden	36	35
Ekonomisk förvaltning	65	62
<b>Summa</b>	<b>142</b>	<b>154</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	50	27
Sociala avgifter	17	-0
<b>Summa</b>	<b>67</b>	<b>26</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	419	407
<b>Summa</b>	<b>419</b>	<b>407</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	302 952	302 952
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>302 952</b>	<b>302 952</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-7 112	-4 741
Årets avskrivning	-2 371	-2 371
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 482</b>	<b>-7 112</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>293 470</b>	<b>295 840</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 897</i>	<i>65 897</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	80 000	80 000
Taxeringsvärde mark	12 600	12 600
<b>Summa</b>	<b>92 600</b>	<b>92 600</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	79	0
Inköp	0	79
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>79</b>	<b>79</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5	0
Avskrivningar	-8	-5
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-13</b>	<b>-5</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>66</b>	<b>74</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	0
Övriga kortfristiga fordringar	141	0
Övriga fordringar	0	9
Nabo Klientmedelskonto	684	485
Borgo	759	537
<b>Summa</b>	<b>1 583</b>	<b>1 031</b>



## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31	15
Fastighetsskötsel	7	17
Försäkringspremier	53	50
Bredband	18	18
Förvaltning	18	16
<b>Summa</b>	<b>126</b>	<b>116</b>

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Danske Bank	2023-12-29	0,68 %		750
Danske Bank	2024-12-30	4,12 %	26 114	25 764
Danske Bank	2025-12-30	0,85 %	24 886	25 156
<b>Summa</b>			<b>51 000</b>	<b>51 670</b>
Varav kortfristig del			26 384	26 784

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 650 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	32
El	24	18
Löner	26	23
Sociala avgifter	8	5
Utgiftsräntor	11	1
Förutbetalda avgifter/hyror	319	230
Beräknat revisionsarvode	32	32
<b>Summa</b>	<b>436</b>	<b>342</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	95 000	95 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Avgiftshöjning med 30% fr.o.m. 1 januari 2024, vilken i främst är kopplad till den markant högre lånekostnaden för 2024 som omläggningen av lånen leder till. Avgiftshöjningen är i linje med rekommendationen som finns i analysen "Rättvis Avgift" vilken införskaffats via Nabo i slutet av 2022. En analys för att beräkna och nå en rättvis avgiftssättning – idag och i framtiden. Analysen bygger på flera områden bl.a. föreningens grunddata & nyckeltal, årsredovisningar samt befintlig underhållsplan där åtgärd, livslängd, belopp och antal planerade år framgår. Det 1-åriga Elavtalet med Fortum har ersatts med ett förmånligare avtal från Vattenfall fr.o.m. 1 februari 2024. Beslut om att under våren 2024 genomföra underhållspolning av stammarna.

## Underskrifter

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

---

Elisabeth Ringblom  
Styrelseledamot

---

Hanna Frick  
Styrelseledamot

---

Jon Hagen  
Styrelseledamot

---

Lennart Larsson  
Styrelseledamot

---

Mats Tundal  
Styrelseledamot

---

Torsten Håkansta  
Ordförande

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

---

Borevision AB  
Camilla Bakklund  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

22.03.2024 11:28

SENT BY OWNER:

Marcus Söderkvist · 21.03.2024 15:19

DOCUMENT ID:

HJx1yzatCa

ENVELOPE ID:

ryyJz6F0p-HJx1yzatCa

DOCUMENT NAME:

Brf Lyngsåsa 13 Dalarö, 769629-5547 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Rickard Tundal mats.tundal@weber.se	Signed Authenticated	21.03.2024 15:35 21.03.2024 15:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/09/30) IP: 81.231.64.87
2. TORSTEN HÅKANSTA torsten.hakansta@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 15:37 21.03.2024 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/08/13) IP: 83.226.117.58
3. ELISABETH RINGBLOM elisabethringblom1@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 15:58 21.03.2024 15:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/10/09) IP: 84.217.78.46
4. JON HAGEN jon@ulvestagard.se	Signed Authenticated	21.03.2024 16:43 21.03.2024 16:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/05/09) IP: 85.24.163.244
5. LENNART LARSSON allin@telia.com	Signed Authenticated	21.03.2024 18:52 21.03.2024 18:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/07/23) IP: 81.229.116.5
6. HANNA BIRGITTA FRICK h.fricken@gmail.com	Signed Authenticated	21.03.2024 20:43 21.03.2024 20:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/06/11) IP: 81.233.146.223
7. CAMILLA BAKKLUND camilla.bakklund@borevision.se	Signed Authenticated	22.03.2024 11:28 22.03.2024 11:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/02/03) IP: 20.93.242.102

\* 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 Lyngsåsa 13 Dalarö, org.nr. 769629-5547

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyngsåsa 13 Dalarö för räkenskapsåret 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 uppger, 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyngsåsa 13 Dalarö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 räkenskaper. 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
22.03.2024 11:28

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 20.03.2024 15:01

DOCUMENT ID:  
SJeS43DuRa

ENVELOPE ID:  
SyGkNnvdA6-SJeS43DuRa

DOCUMENT NAME:  
Lyngsåsa 13 RB 2023.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAMILLA BAKKLUND	Signed	22.03.2024 11:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1987/02/03)
camilla.bakklund@borevision.se	Authenticated	22.03.2024 11:19	Low	IP: 20.93.242.102

\* 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