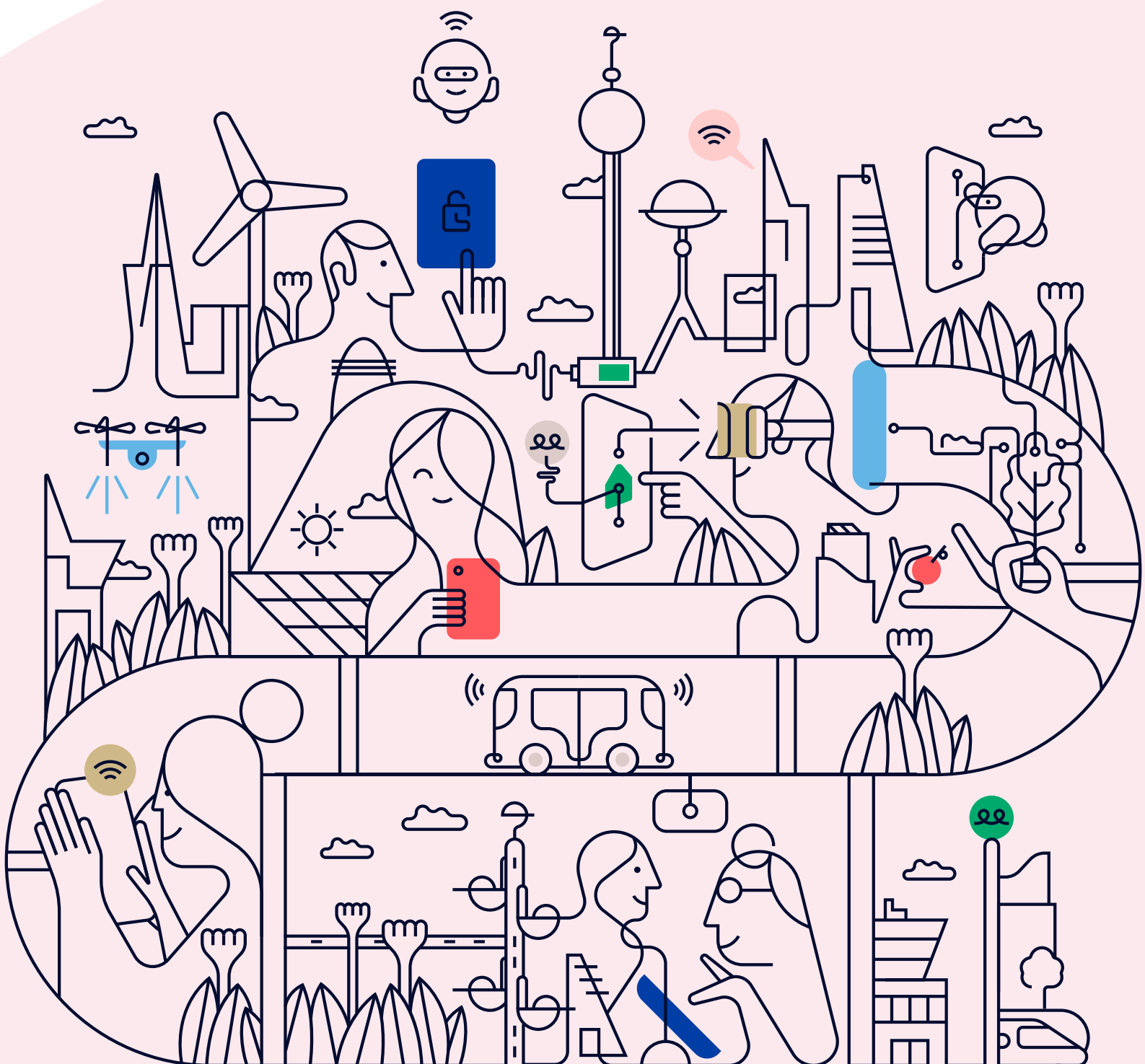




Välkommen till årsredovisningen för Brf Övre Lövet

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-12-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-12-05 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
Gårdsten 62:19-62:21	2018	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2020 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2020

Föreningen har 66 bostadsrätter om totalt 4 374 kvm. Byggnadernas totalyta är 4374 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mikael Sydkull	Ordförande
Charmaine Looi	Styrelsesuppleant
Andrew Brown	Styrelseledamot
Catalin Constantin Enea	Styrelseledamot
Josefina Barrvik	Styrelseledamot
Walid Aumar Mawlud	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Fiola Rexhepi Revisor BoRevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Rabatten för årsavgiften togs bort helt under slutet av året. Med anledning av kraftigt ökade räntekostnader har föreningen även valt att binda två av sina fastighetslån till en förmånligare ränta.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 82 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 361 187	2 935 616	3 287 610	2 026 857
Resultat efter fin. poster	-1 635 088	-1 149 922	-319 206	609 817
Soliditet (%)	40	40	41	40
Yttre fond	693 654	434 700	217 350	0
Taxeringsvärde	86 318 000	86 318 000	68 951 000	10 751 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	780	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 608	11 728	11 848	11 998
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 608	11 728	11 848	11 998
Sparande per kvm totalyta, kr	-21	90	280	139
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	34	20	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	63	59	61	45
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	58	43	26	11
Energikostnad per kvm totalyta, kr	148	137	108	66
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,89	-	-	-

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

Styrelsen har bundit sina lån och ska höja avgiften med 10 procent under 2024. Styrelsen räknar med positivt resultat under 2024. Orsaken till negativt resultat är delvis höjda räntekostnader men även övriga kostnader som ökat i pris.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	66 135 000	-	-	66 135 000
Fond, yttre underhåll	434 700	-	258 954	693 654
Balanserat resultat	-64 641	-1 149 922	-258 954	-1 473 516
Årets resultat	-1 149 922	1 149 922	-1 635 088	-1 635 088
Eget kapital	65 355 138	0	-1 635 088	63 720 049

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 214 562
Årets resultat	-1 635 088
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 954
Totalt	-3 108 605

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-3 108 605

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	3 361 183	2 935 616
Övriga rörelseintäkter	3	25 690	960
Summa rörelseintäkter		3 386 873	2 936 576
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 620 704	-1 551 958
Övriga externa kostnader	8	-216 057	-306 368
Personalkostnader	9	-103 489	-62 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 543 368	-1 543 370
Summa rörelsekostnader		-3 483 618	-3 464 251
RÖRELSERESULTAT		-96 745	-527 675
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 520	4 751
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 555 863	-626 997
Summa finansiella poster		-1 538 343	-622 246
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 635 088	-1 149 922
ÅRETS RESULTAT		-1 635 088	-1 149 922

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	159 039 892	160 583 260
Summa materiella anläggningstillgångar		159 039 892	160 583 260
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		159 039 892	160 583 260
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 088	19 474
Övriga fordringar	12	1 234 016	1 755 573
Summa kortfristiga fordringar		1 247 104	1 775 047
Kassa och bank			
Kassa och bank		76 141	76 471
Summa kassa och bank		76 141	76 471
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 323 245	1 851 518
SUMMA TILLGÅNGAR		160 363 137	162 434 778

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 135 000	66 135 000
Fond för yttre underhåll		693 654	434 700
Summa bundet eget kapital		66 828 654	66 569 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 473 516	-64 641
Årets resultat		-1 635 088	-1 149 922
Summa fritt eget kapital		-3 108 605	-1 214 562
SUMMA EGET KAPITAL		63 720 049	65 355 138
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	49 899 753	16 924 471
Summa långfristiga skulder		49 899 753	16 924 471
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	874 660	34 374 738
Leverantörsskulder		131 994	59 208
Övriga kortfristiga skulder		45 423 609	45 423 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	313 072	297 614
Summa kortfristiga skulder		46 743 335	80 155 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 363 137	162 434 778

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-96 745	-527 675
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 543 368	1 543 370
	1 446 623	1 015 695
Erhållen ränta	17 520	4 751
Erlagd ränta	-1 553 508	-620 089
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-89 365	400 356
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 632	-16 783
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	85 889	21 166
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 156	404 739
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-524 796	-524 796
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-524 796	-524 796
ÅRETS KASSAFLÖDE	-523 640	-120 057
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 833 697	1 953 754
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 310 056	1 833 697

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Övre Lövet 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.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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 %
---------	-----

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 410 928	3 411 154
Årsavgifter - bortfall	-255 279	-678 070
Hysesintäkter p-plats	193 721	195 918
Påminnelseavgift	720	0
Dröjsmålsränta	174	0
Pantsättningsavgift	3 150	6 521
Överlåtelseavgift	7 773	0
Öres- och kronutjämning	-4	93
Summa	3 361 183	2 935 616

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	25 690	0
Övriga intäkter	0	960
Summa	25 690	960

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	80 873	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	9 216	934
Fastighetsskötsel gård enl avtal	43 927	43 926
Städning enligt avtal	108 000	108 000
Städning utöver avtal	1 225	1 350
Brandskydd	7 685	0
Gemensamma utrymmen	298 500	215 129
Serviceavtal	17 225	33 806
Förbrukningsmaterial	255	3 233
Summa	566 906	406 378

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	1 575	838
Trapphus/port/entr	0	16 531
Dörrar och lås/porttele	3 638	2 488
Övriga gemensamma utrymmen	0	45 800
VVS	4 013	1 356
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	25 122
Hissar	20 207	35 229
Fönster	0	30 773
Summa	29 433	158 137

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	120 820	150 649
Uppvärmning	275 159	258 729
Vatten	253 352	188 444
Sophämtning/renhållning	290 436	314 638
Summa	939 767	912 460

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	73 710	64 096
Kabel-TV	10 888	10 888
Summa	84 598	74 984

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 644	2 188
Tele- och datakommunikation	25 356	0
Inkassokostnader	6 659	10 910
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	360
Revisionsarvoden extern revisor	19 750	18 750
Styrelseomkostnader	0	79
Fritids och trivselkostnader	316	0
Föreningskostnader	19 211	450
Förvaltningsarvode enl avtal	115 963	247 748
Överlåtelsekostnad	5 252	0
Pantsättningskostnad	2 100	0
Administration	6 526	13 633
Konsultkostnader	0	12 250
Bostadsrätterna Sverige	13 280	0
Summa	216 057	306 368

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	78 750	47 600
Arbetsgivaravgifter	24 739	14 955
Summa	103 489	62 555

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 555 814	624 247
Kostnadsränta skatter och avgifter	49	2 699
Övriga räntekostnader	0	51
Summa	1 555 863	626 997

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	163 670 000	163 670 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	163 670 000	163 670 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 086 740	-1 543 370
Årets avskrivning	-1 543 368	-1 543 370
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 630 108	-3 086 740
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	159 039 892	160 583 260
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 333 000</i>	<i>9 333 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 000 000	75 000 000
Taxeringsvärde mark	11 318 000	11 318 000
Summa	86 318 000	86 318 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	101	-1 653
Klientmedel	0	702 498
Transaktionskonto	422 399	0
Borgo räntekonto	811 517	1 054 728
Summa	1 234 016	1 755 573

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2025-08-25	4,41 %	16 925 471	17 100 403
Swedbank	2025-09-25	0,86 %	16 924 471	17 099 403
Swedbank	2026-08-25	4,21 %	16 924 471	17 099 403
Summa			50 774 413	51 299 209
Varav kortfristig del			874 660	34 374 738

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 401 113 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	13 371	11 016
Förutbet hyror/avgifter	299 701	286 598
Summa	313 072	297 614

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	52 482 000	52 482 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Andrew Brown
Styrelseledamot

Catalin Constantin Enea
Styrelseledamot

Josefina Barrvik
Styrelseledamot

Mikael Sydkull
Ordförande

Walid Aumar Mawlud
Styrelseledamot

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

BoRevision AB
Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 10:35

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.05.2024 16:17

DOCUMENT ID:

H1IJ5MgbXR

ENVELOPE ID:

rk0tMx-mC-H1IJ5MgbXR

DOCUMENT NAME:

Brf Övre Lövet, 769635-7123 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. WALID AUMAR MAWLUD walid.mawlud@educ.goteborg.se	Signed Authenticated	15.05.2024 22:42 14.05.2024 19:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/16) IP: 87.227.15.35
2. MIKAEL SYDKULL sydkull@outlook.com	Signed Authenticated	16.05.2024 19:50 16.05.2024 19:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/24) IP: 90.129.199.90
3. ANDREW CHARLES MCLAUGHIN BROWN andrew.brown1969@outlook.com	Signed Authenticated	18.05.2024 10:27 18.05.2024 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/03) IP: 94.234.101.120
4. Catalin Constantin Enea catalinenea881@gmail.com	Signed Authenticated	18.05.2024 10:27 18.05.2024 10:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/01/27) IP: 83.191.96.71
5. JOSEFINA BARRVIK josefina@barrvik.se	Signed Authenticated	18.05.2024 10:29 18.05.2024 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/03) IP: 83.191.96.71
6. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	Signed Authenticated	21.05.2024 10:35 21.05.2024 10:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/12/03) 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 Övre Lövet, org.nr. 769635-7123

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Övre Lövet 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt 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. Risker 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.
- 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.
- 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.
- 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 Övre Lövet 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.05.2024 10:36

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 14.05.2024 16:17

DOCUMENT ID:

rJGJ9GgZ7C

ENVELOPE ID:

SylAFfb70-rJGJ9GgZ7C

DOCUMENT NAME:

Brf Övre Lövet Revisionsberättelse.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	 Signed	21.05.2024 10:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1994/12/03)
fiola.rexhepi@borevision.se	Authenticated	21.05.2024 10:26	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