

2023

Årsredovisning



Brf Lidingsöfyren

Org.nr 769616-9361

Styrelsen för Brf Lidingöfyren, med säte i Lidingö kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 februari 2020.

Föreningens byggnad och mark

Föreningen äger Fyrvaktaren 2 i Lidingö kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerfamiljshus med totalt 109 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är 6 260 kvm. Föreningen har också elva parkeringsplatser i direkt anslutning till fastigheten. Föreningen bildades efter ett ombyggnadsprojekt via ALM Equity AB, med inflyttning under 2012.

Lägenhetsfördelning:

78 st	2 rum och kök
30 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning med Fyrvaktaren 1 (Brf Fyrlotsen 2 i Lidingö AB) avseende vatten och avlopp.

Servitut

Fastigheten har ett servitut avseende väg samt uppgång till vindsutrymmen i fastigheten, som belastar Fyrvaktaren 1.

Fastighetsavgift

Projektören ALM Equity AB stod för hela kostnaden för fastighetsavgiften år 2013-2017 och halva kostnaden för fastighetsavgiften år 2018-2022 enligt ekonomisk plan. Beloppet för hela perioden är utbetalt i förskott till föreningen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 192 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 124 000 000 kr och markvärde 68 000 000 kr. Värdeår är 2001.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning och övriga avtal

Avtal med Relita Industri & Skadeservice AB om fastighets- och skadeservicejour dygnet runt.

Städavtal, Redstorms i Stockholm AB.

Vinterunderhåll, Lybab AB/Markmiljöteknik

Sommarunderhåll, Lidingö Hustomte.

Hissavtal är tecknat med S:t Eriks Hiss AB.

Hissbesiktningar görs av HSAB Hissbesiktningar i Sverige AB.

Fjärrvärmecentral, Stockholm Exergi.

Elavtal - Vattenfall/Fortum.

Vatten- och renhållningsavtal, Lidingö stad.

Kabel-TV, Telenor.

Bredband och telefoni, Ownit.

Parkeringsövervakning, Aimo.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 januari 2012.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft en anställd på deltid.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till 671 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska årligen göras med minst 0,1% av taxeringsvärdet per år enligt föreningens stadgar.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och omsättningsstad framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 juni 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Julia Zavorotnia	ordförande
	Karl-Gustav Pettersson	underhållsansvarig
	José Kimenga	brandskydds- och skyltningsansvarig
	Åsa Frameus	yttre/inre miljöansvarig
	Elin Karlsson	ekonomiansvarig/sekreterare
	Annette Ahlström	ledamot, ej deltagit i styrelsearbete

Suppleant Bengt Piehler driftansvarig

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Feiff Feiff Revision AB

Valberedning

Paulina Pilati Sammankallande
Emma Berglund

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2023 har föreningen haft en del större frågeställningar till vår fastighetsförvaltning Fastum AB, gällande ekonomiska transaktioner och fakturering. Givetvis är det trist att sådana saker uppdragas, eftersom det har tagit stor kraft och tid för styrelsen att reda ut vad som verkligen stämmer överens med verkligheten.

Givet att det mesta är utrett av Fastum AB och styrelsen, finns dock några få mindre frågetecken kvar när föreningen övergår till räkenskapsåret 2024.

Föreningen har under mars månad påbörjat andra, och sista delen av fönsterprojektet, som påbörjades strax innan pandemin. 112 fönster mot innergården har bytts ut. Slutgiltig besiktning av projektet med Sterner Stenhus Fasad AB gjordes under juli månad och den besiktningen blev godkänd.

Fortsatt; som åtgärd för att minska antalet cyklar vid de små cykelförråden vid portarna, fortsatte styrelsen att tillämpa systemet där röda band sattes på de cyklar som synligt varit orörda en längre tid. 3 månader efter togs de cyklar som fortfarande haft band kvar, ner till de stora cykelrummen i källaren vid port 4 samt port 12. Efter 6 månader; på städdagarna- körs de cyklar som inte återtagits, till återvinnningen.

Under året har mindre reparationer utförts; tvättmaskiner har reparerats av Electrolux, 30-tal lysrör har bytts ut och ett par element har reparerats. Styrelsen har även byggt upp ett lager av lysrör av olika storlekar och former. Besiktning av tak har gjorts och även besiktning av skyddsrum. Underhåll av båda sopmolokena har utförts och 2 offerter har bedömts av styrelsen under december månad gällande en tredje sopmolok för matavfall. Molok är beställd.

Brandskyddsronderingar har utförts 4 ggr under året. Reparation och besiktning av rökgasluckor har färdigställts och godkänts SVG AB.

Föreningen anordnade under året två städdagar. Styrelsen påbörjade även ett pilotprojekt där medlemmar kunde få 300 kr avdrag på decembers månadsavgift, förutsatt att man kom på båda städdagarna. Resultatet av pilotprojektet gjorde att föreningen besparade minst 22 500 kr på städning av inköpta externa tjänster.

Efter avslutat arbete samlades deltagarna, både vuxna och barn, på Pizzeria Toscana för att äta pizza slice med något att dricka till.

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil - lånebilderna ser ut på följande sätt per 2023-12-31:
lån på 19 100 000 kronor, 5 år, sätts om 2027-12-30, hos SBAB, till 4,10%,
omförhandlat lån på 10 885 000 kronor rullande 90 dagar, hos Nordea, STIBOR +0,49%

samt oförändrat lån på 18 000 000 kronor, 8 år, sätts om 2025-12-30, hos Handelsbanken, till 2%.
Amortering på 900 000 kronor gjordes under året.

Vid årets slut hade 11 medlemmar sina lägenheter uthyrda i andra hand. I oktober månad antog föreningen en avgift motsvarande 1 månads andrahandsuthyrningsavgift, som administrationsavgift för varje andrahandsuthyrning som godkänts efter 2023-10-01.

Föreningen har under det senaste året haft en deltidsanställd som innehar rollen som fastighetsskötare.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 163 medlemmar. Under året har 6 överlåtelser skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	4 705	4 479	4 445	4 355
Resultat efter finansiella poster	-1 995	427	1 089	563
Soliditet (%)	82,77	82,77	81,92	81,77
Resultat exkl avskrivningar	-705	1 716	2 379	1 853
Fastighetslån per kvm, kr	7 665	7 809	8 077	8 220
Årsavgift per kvm, kr	671	671	671	671
Sparande per kvm, kr	158	0	0	0
Räntekänslighet (%)	11	0	0	0
Energikostnad per kvm, kr	263	0	0	0
Årsavg i procent av tot rörelseintäkter	77	0	0	0

*Utdelning Brandkontoret ej medräknad i nettoomsättning

Några nyckeltal är nollade för föregående år pga att det är nya krav på nyckeltal som gäller fr.o.m 2023.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgift/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet. (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på underhållskostnader på 1 694 797 kr beroende på fönsterbyten under 2023.

Föreningen har självfinansierat detta med egna likvida medel. Förslag att nyttja yttre underhållsfond enligt nedan.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	240 000 00 0	3 526 702	1 203 501	-5 274 977	426 646	239 881 872
Disposition av föregående års resultat:			178 875	247 771	-426 646	0
Årets resultat					-1 994 993	-1 994 993
Belopp vid årets utgång	240 000 00 0	3 526 702	1 382 376	-5 027 206	-1 994 993	237 886 879

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 027 206
årets förlust	-1 994 993
	-7 022 199

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgar	192 000
ianspråkta ur yttre fond	-1 300 000
i ny räkning överföres	-5 914 199
	-7 022 199

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 704 867	4 479 165
Övriga rörelseintäkter	3	769 236	336 803
Summa rörelseintäkter		5 474 103	4 815 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-4 016 044	-1 886 664
Övriga externa kostnader	5	-347 993	-322 919
Personalkostnader	6	-230 320	-181 808
Avskrivningar		-1 289 874	-1 289 874
Summa rörelsekostnader		-5 884 231	-3 681 265
Rörelseresultat		-410 128	1 134 703
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 852	121
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 611 717	-708 178
Summa finansiella poster		-1 584 865	-708 057
Resultat efter finansiella poster		-1 994 993	426 646
Årets resultat		-1 994 993	426 646

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

285 711 386

287 001 260

Summa materiella anläggningstillgångar

285 711 386

287 001 260

Summa anläggningstillgångar

285 711 386

287 001 260

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

7 338

101 810

Övriga fordringar

8

698 902

2 595 571

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

129 168

119 639

Summa kortfristiga fordringar

835 408

2 817 020

Kassa och bank

Kassa och bank

872 919

0

Summa kassa och bank

872 919

0

Summa omsättningstillgångar

1 708 327

2 817 020

SUMMA TILLGÅNGAR

287 419 713

289 818 280

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	240 000 000	240 000 000
Uppskrivningsfond	3 526 702	3 526 702
Fond för yttre underhåll	1 382 376	1 203 501
Summa bundet eget kapital	244 909 078	244 730 203

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-5 027 206	-5 274 977
Årets resultat	-1 994 993	426 646
Summa fritt eget kapital	-7 022 199	-4 848 331
Summa eget kapital	237 886 879	239 881 872

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	36 440 000	38 000 000
Summa långfristiga skulder		36 440 000	38 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	11 545 000	10 885 000
Leverantörsskulder		266 576	156 340
Skatteskulder		338 772	324 602
Övriga skulder		2 679	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	939 806	570 466
Summa kortfristiga skulder		13 092 834	11 936 408

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

287 419 713

289 818 280

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 994 993	426 646
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 289 874	1 289 874
Förändring skatteskuld/fordran		14 170	9 810
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-690 949	1 726 330
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		94 472	68 068
Förändring av kortfristiga fordringar		191 480	1 301 276
Förändring av leverantörsskulder		110 236	-1 048 853
Förändring av kortfristiga skulder		1 032 019	-21 883 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten		737 258	-19 836 635
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-1 560 000	20 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 560 000	20 000 000
Årets kassaflöde		-822 742	163 365
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 254 174	2 090 809
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 431 432	2 254 174

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	4 200 108	4 197 756
P-plats och garage	96 150	76 200
Kabel-TV och bredband	142 681	142 572
Hysesintäkter övriga objekt	62 400	26 350
Vatten	167 329	0
Avgifter andrahandsupplåtelse	43 098	36 286
Avdrag för städdag	-6 900	0
	4 704 866	4 479 164

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Allframtidförsäkring	729 300	327 186
Övriga intäkter	2 684	1 373
Elprisstöd	37 252	0
	769 236	328 559

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	14 064
Trädgårdsskötsel	34 680	43 368
Trivselåtgärder	4 000	10 686
Städkostnader	93 206	98 194
Snöröjning/sandning	8 642	22 069
Städdagar	9 961	6 497
Hisservice/besiktning	31 308	20 693
Besiktningkostnader	34 145	11 775
Reparationer	93 399	176 075
Hissreparationer	13 088	15 709
Planerat underhåll	1 694 798	13 125

Fastighetsel	332 465	224 986
Uppvärmning	814 268	727 919
Vatten och avlopp	501 345	181 068
Avfallshantering	106 716	97 714
Försäkringskostnader	67 850	59 526
Bredband	142 572	142 572
Förbrukningsinventarier	12 345	7 029
Förbrukningsmaterial	21 257	13 595
	4 016 045	1 886 664

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	173 201	165 571
Hemsida	1 500	1 500
Porto	580	648
Föreningsgemensamma kostnader	15 939	2 348
Revisionsarvode	19 875	16 875
Ekonomisk förvaltning	95 544	91 800
Bankkostnader	750	583
Konsultarvoden	32 450	22 000
Juridisk konsultation	0	8 785
Övriga poster	8 154	12 810
	347 993	322 920

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	153 608	137 800
Övriga arvoden	9 036	0
Arvode valberedning	6 000	0
Lön fastighetsskötare	10 250	11 298
Lön lokalvårdare	1 000	0
Kostnadsersättningar	0	139
Sociala avgifter	50 426	32 571
	230 320	181 808

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	128 987 390	128 987 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	128 987 390	128 987 390
Ingående avskrivningar byggnader	-12 898 740	-11 608 866
Årets avskrivningar byggnader	-1 289 874	-1 289 874
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-14 188 614	-12 898 740
Anskaffningsvärde mark	170 912 610	170 912 610
Utgående värde mark	170 912 610	170 912 610
Utgående redovisat värde	285 711 386	287 001 260
Taxeringsvärden byggnader	124 000 000	124 000 000
Taxeringsvärden mark	68 000 000	68 000 000
	192 000 000	192 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	140 388	116 397
Avräkningskonto förvaltare	558 514	2 254 174
Lån	0	225 000
	698 902	2 595 571

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ekonomisk förvaltning	23 688	22 950
Fastighetsförsäkring	46 637	44 532
Bredband	35 643	35 643
Hiss serviceavtal	9 225	8 270
Upplupen vattenintäkt	13 975	0
Övrigt	0	8 244
	129 168	119 639

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB 32825478	4,10	2028-01-14	19 100 000	20 000 000
Nordea 92107	4,542	2024-12-30	10 885 000	10 885 000
Stadshypotek 15-269653	2,00	2025-12-30	18 000 000	18 000 000
			47 985 000	48 885 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-11 545 000	-10 885 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 10 885 000 kr
Amortering av långfristigt lån: 900 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	200 881	4 202
Styrelsearvoden	129 988	136 500
Sociala avgifter	40 842	44 245
Revision	15 000	15 000
Fastighetsel	29 865	31 977
Fjärrvärme	120 351	110 015
Städning	7 500	8 700
Förutbetalda avgifter och hyror	386 584	208 238
Fastighetsskötsel	0	1 875
Budkostnad	0	583
Besiktning	8 795	0
Kostnader för styrelsemöte	0	790
Upplupna kostnader för hiss reparation	0	4 021
Upplupen lön	0	4 320
	939 806	570 466

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000
	150 000 000	150 000 000

Lidingö 06.03.2024

Julia Zavorotnia
Ordförande



Elin Karlsson



Karl-Gustav Pettersson



José Kimenga



Åsa Frameus



Annette Ahlström



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-18

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lidingöfyren
Org.nr 769616-9361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lidingöfyren 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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 revisions sed 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 Lidingöfyren för räkenskapsåret 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 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 tryggsamt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala 2024-03-18



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor