

Årsredovisning 2023

Brf Lanesundsviken Uddevalla

769636-6314



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lanesundsviken Uddevalla

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uddevalla.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-08-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-09-27 och nuvarande stadgar registrerades 2020-03-31 hos Bolagsverket.

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
Överby 1:134	2019	Uddevalla

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 522 kvm. Byggnadernas totalyta är 1522 kvm.

Styrelsens sammansättning

Dan Artmark	Ordförande
David Sylveson	Ledamot
Malin Tivefälv	Ledamot
Wera Birgitta Glada	Ledamot
Marita Olsson Sandberg	Suppleant
Victor Dahlbäck	Suppleant

Valberedning

Susanne Svensson
Jonna Alfvén
Roger Eriksson

Firmateckning

Firman tecknas av två i föreningen av styrelseledamöterna.

Revisorer

Camilla Axelsson Auktoriserad revisor Baker Tilly

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2023 • Två dubbla elbilsladdare
Filterbyte på ventilationen i alla lägenheter

2022 • Två dubbla elbilsladdare

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB
Snöröjning Martin Dygd

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Överbyhöjd samfällighetsförening GA10, med en andel på 39.6%.

Samfälligheten förvaltar vägar och allmänna utrymmen.

Ekonomi

Det har skett en avgiftshöjning på 15% på grund av högre räntor vid omläggning av lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-11-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Under året har föreningen bytt ekonomisk förvaltare till Simpleko, detta infördes under hösten.

Övriga uppgifter

En tvåårsbesiktning av fastigheterna har genomförts under hösten. En överlåtelse av mark som ägdes av Privatbostäder AB har tilldelats bostadsrättsföreningen.

Föreningen drabbades under året av en vattenskada på Bockholmsvägen 2D varför en självrisk belastar resultatet.

Det finns inte någon underhållsplan.

Årsredovisning för 2023 upprättades av Simpleko och i samband med detta har omklassificeringar av föregående års siffror gjort.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 30 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024=1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022
Nettoomsättning	1 318 074	768 029
Resultat efter fin. poster	-3 473	61 973
Soliditet (%)	68	68
Yttre fond	41 200	0
Taxeringsvärde	23 199 000	23 199 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	818	694
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	70,7	91,6
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 075	12 230
Skuldsättning per kvm totalyta	12 075	12 230
Sparande per kvm totalyta	213	186
Elkostnad per kvm totalyta, kr	100	86
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	30
Energikostnad per kvm totalyta	145	116
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,41	1,42
Räntekänslighet (%)	14,77	17,63

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

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 330 tkr. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna vid ett tillfälle.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	40 581 000	-	-	40 581 000
Fond, yttre underhåll	0	-	41 200	41 200
Balanserat resultat	0	61 973	-41 200	20 773
Årets resultat	61 973	-61 973	-3 473	-3 473
Eget kapital	40 642 973	0	-3 473	40 639 501

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	20 773
Årets resultat	-3 473
Totalt	17 301

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	61 800
Balanseras i ny räkning	-44 499
	17 301

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	1 318 074	753 032
Övriga rörelseintäkter	3	441 674	14 997
Summa rörelseintäkter		1 759 748	768 029
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-854 767	-207 481
Övriga externa kostnader	8	-92 466	-74 166
Personalkostnader	9	-39 426	-26 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-333 002	-221 280
Summa rörelsekostnader		-1 319 660	-529 211
RÖRELSERESULTAT		440 087	238 818
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 831	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-446 391	-176 845
Summa finansiella poster		-443 560	-176 845
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 472	61 973
ÅRETS RESULTAT		-3 472	61 973

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	58 768 789	59 099 720
Maskiner och inventarier	12	41 729	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 810 518	59 099 720
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 810 518	59 099 720
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 599	12 500
Övriga fordringar	13	33 291	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	22 608	12 159
Summa kortfristiga fordringar		66 498	24 665
Kassa och bank			
Kassa och bank		476 694	352 580
Summa kassa och bank		476 694	352 580
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		543 192	377 245
SUMMA TILLGÅNGAR		59 353 711	59 476 965

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		40 581 000	40 581 000
Fond för yttre underhåll		41 200	0
Summa bundet eget kapital		40 622 200	40 581 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		20 773	0
Årets resultat		-3 473	61 973
Summa fritt eget kapital		17 301	61 973
SUMMA EGET KAPITAL		40 639 501	40 642 973
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	12 127 488	18 378 744
Summa långfristiga skulder		12 127 488	18 378 744
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		6 251 256	235 628
Leverantörsskulder		88 007	500
Skatteskulder		0	10 396
Övriga kortfristiga skulder		12 909	111 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	234 550	97 652
Summa kortfristiga skulder		6 586 722	455 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 353 711	59 476 965

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	440 087	238 818
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	333 002	221 280
	773 089	460 098
Erhållen ränta	222	0
Erlagd ränta	-410 595	-182 692
Erhållen utdelning	2 609	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	365 325	277 406
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-41 833	-33 189
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	80 050	-6 214 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten	403 542	-5 969 865
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-43 800	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 800	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	18 614 372
Amortering av lån	-235 628	-18 850 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-235 628	-235 628
ÅRETS KASSAFLÖDE	124 114	-6 205 493
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	352 580	6 558 073
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	476 694	352 580

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lanesundsviken Uddevalla 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 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	0,8 %
Installationer	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.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 244 305	703 720
Hysesintäkter, p-platser	58 590	33 600
El, laddstolpar	15 179	15 712
Summa	1 318 074	753 032

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Övriga intäkter	37 779	-3
Elstöd	10 279	0
Försäkringsersättning	393 616	0
Försäljning (vägguttag utsida)	0	15 000
Summa	441 674	14 997

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Städning	0	8 116
Besiktning och service	35 522	0
Trädgårdsarbete	41 156	0
Övrigt	2 408	0
Summa	79 085	8 116

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Reparationer	23 184	12 873
Reparation försäkringsskada	416 731	0
Summa	439 915	12 873

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	152 180	131 638
Vatten	67 852	45 161
Sophämtning	12 930	0
Summa	232 962	176 799

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	26 021	9 693
Kabel-TV	5 081	0
Samfällighet	71 703	0
Summa	102 805	9 693

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Inköp varor och förnödenheter (vägguttag, vidarefakturerat)	0	15 000
Förbrukningsmaterial	5 725	400
Övriga förvaltningskostnader	19 652	7 711
Revisionsarvoden	20 000	19 500
Ekonomisk förvaltning	41 250	26 666
IT-tjänster	2	2 321
Bankkostnader	5 837	2 568
Summa	92 466	74 166

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	30 000	20 000
Sociala avgifter	9 426	6 284
Summa	39 426	26 284

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	445 683	176 845
Övriga räntekostnader	708	0
Summa	446 391	176 845

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	59 321 000	59 321 000
Årets inköp	1 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	59 322 000	59 321 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-221 280	0
Årets avskrivning	-331 931	-221 280
Utgående ackumulerad avskrivning	-553 211	-221 280
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58 768 789	59 099 720
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 830 750</i>	<i>17 829 750</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 600 000	20 600 000
Taxeringsvärde mark	2 599 000	2 599 000
Summa	23 199 000	23 199 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Inköp	42 800	0
Utgående anskaffningsvärde	42 800	0
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-1 071	0
Utgående avskrivning	-1 071	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 729	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	33 291	6
Summa	33 291	6

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	729	0
Försäkringspremier	13 862	12 159
Kabel-TV	517	0
Förvaltning	7 500	0
Summa	22 608	12 159

NOT 15, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea 3975 83 20785	2024-12-18	4,03 %	2 921 876	3 000 000
Nordea 3975 83 93081	2024-12-30	4,63 %	3 171 876	3 171 876
Nordea 3975 82 52542	2026-11-18	1,59 %	6 142 496	6 221 248
Nordea 3975 83 85356	2025-11-19	4,51 %	6 142 496	6 221 248
Summa			18 378 744	18 614 372
Varav kortfristig del			6 251 256	235 628

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 200 604 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
El	23 057	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 223	89 198
Utgiftsräntor	44 250	8 454
Löner	26 284	0
Förutbetalda avgifter/hyror	121 736	0
Summa	234 550	97 652

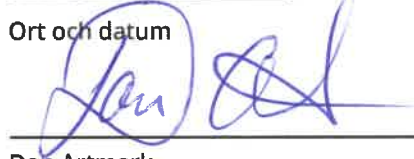
NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 850 000	18 850 000

Underskrifter

Uddevalla, 24 - 04 - 10

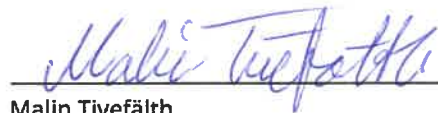
Ort och datum



Dan Artmark
Ordförande



David Sylveson
Ledamot



Malin Tivefälvh
Ledamot



Wera Birgitta Glada
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - 04 - 29



Camilla Axelsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lanesundsviken Uddevalla

Org.nr 769636-6314

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lanesundsviken Uddevalla 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

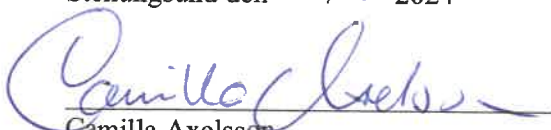
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stenungsund den 29/4 2024



Camilla Axelsson
Auktoriserad revisor