



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lillstugan 2

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. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-06-04 och nuvarande stadgar registrerades 2021-03-08 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
Lillstugan 2	2015	Botkyrka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 2 161 kvm och 1 lokal om 1 989kvm. Byggnadernas totalyta är 4 150 kvm.

Styrelsens sammansättning

Diana Caroline Åberg	Ordförande
Jennifer Halef	Styrelseledamot
Sara Aggefors	Styrelseledamot
Tobias Kjell Åberg	Styrelseledamot
Cajsa Kjelsson	Styrelseledamot, avgått under året

Valberedning

Susanne Graan
Carina Strömberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening.

Revisorer

Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-30.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2020-12-11 och sträcker sig fram till 2069.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Fjärrvärmeåtervinning reparation och utbyte
- 2022 ● Utbyte av Nödbelysningsarmaturer
OVK - Under hösten 2022 utfördes en OVK med godkänt resultat.

Avtal med leverantörer

Städning	Point Clean
Trädgård	Hantverk och Trädgård
Snöröjning	Jain Trädgård
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Teknisk Förvaltning	SBC
Hiss	Schindler

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har bundit ett av föreningens lån med en ränta på 4,13 % med villkorsändring 2028-09-15.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10 % och 2023-02-01 med 9 %.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 62 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 371 265	2 050 298	1 847 852	1 838 690
Resultat efter fin. poster	-2 060 323	-1 743 607	-2 037 220	-2 140 945
Soliditet (%)	66	67	67	67
Yttre fond	1 623 568	1 299 983	976 398	746 891
Taxeringsvärde	57 445 000	57 445 000	41 855 000	41 855 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	913	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 962	16 148	16 333	16 520
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 312	16 148	16 333	16 520
Sparande per kvm totalyta, kr	28	201	65	60
Elkostnad per kvm totalyta, kr	55	56	64	65
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	117	107	102	113
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	11	21	20	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	183	184	186	201
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,19	-	-	-
Räntekänslighet (%)	17,48	-	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna med 20 % samt under 2024 höjt avgiften med 10 %.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	82 350 000	-	-	82 350 000
Fond, yttre underhåll	1 299 983	-	323 585	1 623 568
Balanserat resultat	-11 326 713	-1 743 607	-323 585	-13 393 904
Årets resultat	-1 743 607	1 743 607	-2 060 323	-2 060 323
Eget kapital	70 579 664	0	-2 060 323	68 519 341

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 070 320
Årets resultat	-2 060 323
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-323 585
Totalt	-15 454 227

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-15 454 227

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 371 265	2 050 298
Övriga rörelseintäkter	3	108 489	38 961
Summa rörelseintäkter		2 479 754	2 089 259
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 203 440	-983 556
Övriga externa kostnader	8	-276 856	-226 583
Personalkostnader	9	-132 217	-131 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 175 696	-2 177 233
Summa rörelsekostnader		-3 788 209	-3 518 790
RÖRELSERESULTAT		-1 308 455	-1 429 530
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 743	152
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-758 611	-314 228
Summa finansiella poster		-751 867	-314 076
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 060 323	-1 743 607
ÅRETS RESULTAT		-2 060 323	-1 743 607

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	103 391 011	105 566 707
Summa materiella anläggningstillgångar		103 391 011	105 566 707
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		103 391 011	105 566 707
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 946	4 523
Övriga fordringar	12	755 648	425 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	37 013	32 001
Summa kortfristiga fordringar		815 607	462 273
Kassa och bank			
Kassa och bank		69 889	9 789
Summa kassa och bank		69 889	9 789
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		885 496	472 062
SUMMA TILLGÅNGAR		104 276 507	106 038 769

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 350 000	82 350 000
Fond för yttre underhåll		1 623 568	1 299 983
Summa bundet eget kapital		83 973 568	83 649 983
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-13 393 904	-11 326 713
Årets resultat		-2 060 323	-1 743 607
Summa ansamlad förlust		-15 454 227	-13 070 319
SUMMA EGET KAPITAL		68 519 341	70 579 664
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	15 294 750	19 200 000
Summa långfristiga skulder		15 294 750	19 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	19 200 000	15 694 750
Leverantörsskulder		44 821	56 320
Skatteskulder		6 812	25 607
Övriga kortfristiga skulder		24 525	23 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 186 258	459 211
Summa kortfristiga skulder		20 462 416	16 259 105
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		104 276 507	106 038 769

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 308 455	-1 429 530
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 175 696	2 177 233
	867 241	747 703
Erhållen ränta	6 743	152
Erlagd ränta	-758 611	-314 751
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	115 373	433 103
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 745	-1 682
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	698 061	5 898
Kassaflöde från den löpande verksamheten	823 179	437 319
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	423 179	37 319
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	355 459	318 140
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	778 638	355 459

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lillstugan 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 bredband, 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	1,33 - 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 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. 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	1 973 630	1 644 503
Hysesintäkter lokaler, moms	377 314	341 317
Hysesintäkter förråd	0	4 551
Hysesintäkter förråd, moms	5 032	0
Påminnelseavgift	300	0
Pantsättningsavgift	1 533	28 980
Överlåtelseavgift	6 565	1 208
Andrahandsuthyrning	6 893	29 860
Öres- och kronutjämning	-2	-120
Summa	2 371 265	2 050 298

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	33 489	38 961
Försäkringsersättning	75 000	0
Summa	108 489	38 961

Övriga intäkter, 29 689,54 kronor avser ersättning från On Tower Sweden för 3G-mast på taket.
Försäkringsersättning på 75 000 kronor avser värmepump.

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 419	13 795
Fastighetsskötsel gård enl avtal	12 588	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	30 120	21 537
Städning enligt avtal	61 250	67 813
Hissbesiktning	3 838	2 750
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	35 000
Brandskydd	42 930	95 498
Myndighetstillsyn	0	17 044
Gemensamma utrymmen	0	21 805
Snöröjning/sandning	83 422	69 156
Serviceavtal	27 038	27 856
Mattvätt/Hyrmattor	11 583	10 409
Förbrukningsmaterial	1 444	0
Summa	276 632	382 662

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Sophantering/återvinning	1 168	0
Dörrar och lås/porttele	1 909	1 796
Ventilation	21 262	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 299	3 990
Hissar	12 325	6 687
Mark/gård/utemiljö	0	1 037
Summa	37 963	13 510

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	226 543	120 451
Uppvärmning	485 143	232 000
Vatten	47 381	44 417
Sophämtning/renhållning	67 170	83 559
Summa	826 237	480 427

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	44 337	42 199
Kabel-TV	2 799	6 495
Bredband	13 934	14 813
Fastighetsskatt	22 450	43 450
Korr. fastighetsskatt	-20 912	0
Summa	62 608	106 957

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	987	9 563
Tele- och datakommunikation	8 997	6 286
Inkassokostnader	0	560
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	122
Befarade förluster	56 324	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 125	1 000
Föreningskostnader	3 840	450
Förvaltningsarvode enl avtal	163 432	158 858
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	1 576	0
Administration	6 173	43 695
Bostadsrätterna Sverige	6 050	6 050
Summa	276 856	226 583

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	100 000	100 000
Styrelseomkostnader	800	0
Arbetsgivaravgifter	31 417	31 418
Summa	132 217	131 418

Föreningen har inte haft några anställda under året.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	758 597	314 222
Dröjsmålsränta	14	0
Övriga räntekostnader	0	6
Summa	758 611	314 228

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 000 000	119 000 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	119 000 000	119 000 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 433 293	-11 256 060
Årets avskrivning	-2 175 696	-2 177 233
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 608 989	-13 433 293
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	103 391 011	105 566 707
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>34 720 000</i>	<i>34 720 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 245 000	47 245 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
Summa	57 445 000	57 445 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	46 899	23 755
Klientmedel	0	345 545
Övriga kortfristiga fordringar	0	56 324
Transaktionskonto	268 584	0
Borgo räntekonto	440 165	126
Summa	755 648	425 749

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	37 013	32 001
Summa	37 013	32 001

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
SBAB	2024-12-11	0,72 %	19 200 000	19 600 000
SBAB	2028-09-15	4,13 %	15 294 750	15 294 750
Summa			34 494 750	34 894 750
Varav kortfristig del			19 200 000	15 694 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 494 750 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	186
Uppl kostnad Städning entrepr	0	6 563
Uppl kostn el	190 734	37 376
Uppl kostnad Värme	656 149	171 006
Uppl kostn vatten	460	0
Uppl kostnad arvoden	28 002	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	8 798	0
Förutbet hyror/avgifter	302 115	244 080
Summa	1 186 258	459 211

Föreningen köper värme från Lillstugan 1. Det har varit problem med faktureringen och detta belopp avser värmekostnaden både för 2022 och 2023.

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

57 000 000

2022-12-31

57 000 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjdes med 10 % den 1 januari 2024.

Underskrifter

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

Botkyrka

Diana Caroline Åberg
Ordförande

Jennifer Halef
Styrelseledamot

Sara Aggefors
Styrelseledamot

Tobias Kjell Åberg
Styrelseledamot

Cajsa Kjelsson
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Adnin Ali
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.06.2024 15:44

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.06.2024 20:16

DOCUMENT ID:

By-ugFbqBC

ENVELOPE ID:

rJDeY-qHA-By-ugFbqBC

DOCUMENT NAME:

Brf Lillstugan 2, 769629-3096 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARA AGGEFORS sara_aggefors@hotmail.com	Signed Authenticated	14.06.2024 21:11 14.06.2024 21:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/07/18) IP: 83.226.25.148
2. Diana Caroline Åberg carolinetillander@hotmail.com	Signed Authenticated	14.06.2024 21:33 14.06.2024 21:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/09/27) IP: 83.249.227.66
3. CAJSA KJELLSSON cajsakjellsson@gmail.com	Signed Authenticated	14.06.2024 21:38 14.06.2024 21:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/11/28) IP: 81.237.100.42
4. JENNIFER HALEF jennifer.halef@gmail.com	Signed Authenticated	14.06.2024 21:46 14.06.2024 21:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/10/01) IP: 91.130.35.243
5. Tobias Kjell Åberg aberg.tobias@hotmail.com	Signed Authenticated	14.06.2024 23:44 14.06.2024 23:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/12/10) IP: 83.249.227.66
6. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	Signed Authenticated	17.06.2024 15:44 17.06.2024 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 52.166.4.227

* 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 Lillstugan 2, org.nr. 769629-3096

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillstugan 2 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. Revisorn 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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 Lillstugan 2 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 överträdelse 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.06.2024 15:44

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 14.06.2024 20:16

DOCUMENT ID:

r10xt-9SA

ENVELOPE ID:


HyePIYW5HR-r10xt-9SA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ADNIN ALI adnin.ali@borevision.se	 Signed Authenticated	17.06.2024 15:44 17.06.2024 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/26) IP: 52.166.4.227

* 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