

Årsredovisning för  
**BRF Lönnen**  
714400-1125

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lönner, 714400-1125, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### Allmänt om verksamheten

#### Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt.

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 26 nov. 1958. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Lönner 3 i Norrtälje Kommun, marken innehas med äganderätt. Brf Lönner är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten uppfördes under perioden 1958-1960 och omfattar 140 bostadslägenheter. Totalt omfattar bostadsytan 8.503 kvm och lokaler 554 kvm i fem flerbostadshus. Föreningen innehar ej en del av någon samfällighet.

Föreningen följer en aktuell underhållsplan.

#### Lokaluthyrning

Inom föreningen har vi följande hyresgäster:  
Pathida Friskvård, Norrtälje Hälsocenter, Baroque Norrtälje AB, GeoDeal AB och Högbergs Tapetseri.

#### Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av vald styrelse. Från 2006-01-01 sköts hyresavisering av Vind Redovisning AB (tidigare Ekonomiservice AB), Norrtälje. SWEAX svarar för fastighetens skötsel.

#### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 176 medlemmar.  
Samtliga bostadsrätter och lokaler i föreningen, var vid årets slut upplåtna/uthyrda.  
Under året har 10 överlåtelser skett.

#### Styrelse

##### Ordinarie ledamöter

Bengt Karlsson	ordförande
Anders Norling	vice ordförande
Gunilla Hellström	
Elisabeth Back	
Ulf Eriksson	

##### Suppleanter

Andreas Rockstroh
Kerstin Nordén

#### Revisor

Alexandra Lindqvist
Karin Hammarberg suppleant

#### Valberedning

Mariann Lindh, sammankallande
Tobias Andersson

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

### Föreningens ekonomi

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Räntesats	Bundet till	Låne- belopp	Amor- tering
Handelsbanken 611996	3,78%	2026-03-30	4 059 765	60 000
Handelsbanken 407850	1,15%	2025-01-30	7 250 000	200 000
Nordea 8373528	4,72%	2026-10-21	7 300 075	120 000

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande entreprenader genomförts.  
Reparation och målning av grundmurar.  
Byte av 3 torktumlare.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam.

Vi har också en kollektivt tecknad bostadsrättsförsäkring för samtliga medlemmar. Det betyder att enbart hemförsäkring behöver tecknas separat av medlem.

Mer finns att läsa på vår hemsida  
<http://www.lonnen.bostadsratterna.se/>

Inre reparationsfond har under året utnyttjats av 4 medlemmar till en kostnad av 13 914 kronor.

Styrelsen framför samtidigt - med avlämnandet av förvaltningsberättelsen för år 2023 - sitt tack för medlemmarnas visade förtroende under det gångna året.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kr			
	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning	5 933 651	5 476 956	5 356 760	5 260 191
Resultat efter finansiella kostnader	-110 291	357 769	465 745	24 345
Balansomslutning	24 515 452	24 873 640	24 554 051	24 406 901
Soliditet %	18	18	17	15
Årsavgift per kvm uppl med bostadsrätt	621	-	-	-
Skuldsättning per kvm	2 055	-	-	-
Skuldsättning per kvm uppl med bostadsrätt	2 189	-	-	-
Sparande per kvm	99	-	-	-
Räntekänslighet	4	-	-	-
Energikostnad per kvm	273	-	-	-
Årsavg andel i % av totala rörelseintäkter	86	-	-	-

Definitioner: se not 13

I enlighet med BFNAR 2023:1 har några nya nyckeltal lagts till. De nya nyckeltalen visas endast för år 2023. Vid beräkning av nyckeltalen ingår utdebiterad el, värme och bredband i begreppet "årsavgift"

#### Upplysning vid förlust

Under 2023 redovisar föreningen ett underskott. Kassaflödet är under perioden fortsatt positivt och kassan ligger på en bra nivå. För att ta höjd för eventuella ytterligare kostnadsökningar och säkra en framtida stabil ekonomi i föreningen har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 23% och utdebitering av uppvärmning med 17% från 2024-01-01.

#### Eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	677 900	3 016 860	809 983
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning till yttre fond		220 000	-220 000
Årets resultat			-110 291
<b>Vid årets slut</b>	<b>677 900</b>	<b>3 236 860</b>	<b>479 692</b>

#### Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 479 692, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättning till fond för yttre underhåll	220 000
Balanseras i ny räkning	259 692
<b>Summa</b>	<b>479 692</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 933 651	5 476 956
Övriga rörelseintäkter	3	193 538	27 606
		<u>6 127 189</u>	<u>5 504 562</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	4	-4 268 896	-3 623 084
Övriga externa kostnader	5	-644 937	-354 735
Personalkostnader	7	-342 365	-317 376
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-675 468	-651 616
<b>Rörelseresultat</b>		<u>195 523</u>	<u>557 751</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 520	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-331 334	-199 982
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-110 291</u>	<u>357 769</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-110 291</u>	<u>357 769</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-110 291</u>	<u>357 769</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	22 016 581	22 669 554
Inventarier, verktyg och installationer	10	198 396	16 320
		<u>22 214 977</u>	<u>22 685 874</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>22 214 977</u>	<u>22 685 874</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		5 279	-
Övriga fordringar		33 763	24 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 606	191 625
		<u>48 648</u>	<u>215 985</u>
<b>Kassa och bank</b>		2 251 827	1 971 781
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 300 475</u>	<u>2 187 766</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>24 515 452</u>	<u>24 873 640</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		677 900	677 900
Fond för yttre underhåll		3 236 860	3 016 860
		<u>3 914 760</u>	<u>3 694 760</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		589 983	452 214
Årets resultat		-110 291	357 769
		<u>479 692</u>	<u>809 983</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 394 452</u>	<u>4 504 743</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	18 229 840	7 250 000
		<u>18 229 840</u>	<u>7 250 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		380 000	11 739 840
Leverantörsskulder		206 132	197 168
Skatteskulder		18 954	21 870
Övriga kortfristiga skulder		327 575	335 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	958 499	824 957
		<u>1 891 160</u>	<u>13 118 897</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>24 515 452</u>	<u>24 873 640</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-110 291	357 769
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		675 470	651 616
		<u>565 179</u>	<u>1 009 385</u>
Betald skatt		-2 916	3 323
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>562 263</b>	<b>1 012 708</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		167 337	-61 033
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		135 019	338 497
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>864 619</b>	<b>1 290 172</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-204 573	-786 678
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-204 573</b>	<b>-786 678</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-380 000	-380 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-380 000</b>	<b>-380 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>280 046</b>	<b>123 494</b>
Likvida medel vid årets början		<u>1 971 781</u>	<u>1 848 287</u>
Likvida medel vid årets slut		<b>2 251 827</b>	<b>1 971 781</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

From år 2023 periodiserar inte föreningen återkommande kostnader.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### **Avskrivningar**

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	30-70 år
Markanläggning	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 70 år
- Stam 40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 30 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 30-50 år
- Inre ytskikt, golv ,väggar, tak 30-50 år

## Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 967 629	3 485 502
Hysesintäkter lokaler	300 081	338 640
Årsavgifter p platser	185 286	183 605
Årsavgifter garage	30 000	15 900
Utdebiterade elkostnader	186 257	234 764
Utdebiterad uppvärmning	1 102 323	1 171 757
Bredband	118 743	-285
Debitering förråd	43 332	47 072
<b>Summa</b>	<b>5 933 651</b>	<b>5 476 955</b>

I årsavgiften för bostäder ingår varm-och kallvatten, 2 källarförråd och 19 TV-kanaler.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Andrahandsuthrning	24 191	11 868
Pant- och överlåtelseavgifter	14 012	10 738
Fakturerad snöröjning	6 500	5 000
Erhållna statliga bidrag	148 835	-
<b>Summa</b>	<b>193 538</b>	<b>27 606</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Vatten	879 776	849 752
Elkostnad	320 757	296 689
Värme	952 240	1 043 404
Underhåll enligt plan	482 571	-
Löpande underhåll	487 649	226 562
Renhållning	189 534	174 275
Fastighetsförsäkring	227 901	149 635
Fastighetsskötsel	481 249	645 347
Fastighetsskatt	247 219	237 420
<b>Summa</b>	<b>4 268 896</b>	<b>3 623 084</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Administrationskostnader	122 372	122 160
Kabel TV	249 348	173 118
Internet Banhof	159 907	-
Bankkostnad	3 299	958
Övriga kostnader	107 231	46 272
Revision	2 780	12 227
<b>Summa</b>	<b>644 937</b>	<b>354 735</b>

### Not 6 Utdebiterade elkostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Avläst el att debitera retroaktivt		-50 844
Alväst el att återbetala	285 513	
	<u>285 513</u>	<u>-50 844</u>

### Not 7 Anställda och personalkostnader

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar	136 948	129 283
Styrelsearvode	144 000	132 000
Sociala kostnader	61 417	56 093
<b>Summa</b>	<b>342 365</b>	<b>317 376</b>

### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	331 304	199 990
<b>Summa</b>	<b>331 304</b>	<b>199 990</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	25 148 449	24 327 771
-Nyanskaffningar		820 678
Vid årets slut	<u>25 148 449</u>	<u>25 148 449</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 478 895	-1 825 919
-Årets avskrivning	-652 971	-652 976
Vid årets slut	<u>-3 131 866</u>	<u>-2 478 895</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 016 583</b>	<b>22 669 554</b>

### Fastighetens taxeringsvärde, Lönner 3

Byggnad	84 624 000	84 624 000
Mark	31 852 000	31 852 000
	<u>116 476 000</u>	<u>116 476 000</u>

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	20 400	54 400
-Nyanskaffningar	204 573	-34 000
	<u>224 973</u>	<u>20 400</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 080	-5 440
-Årets avskrivning	-22 497	1 360
	<u>-26 577</u>	<u>-4 080</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>198 396</b>	<b>16 320</b>

### Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen	380 000	11 739 840
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen	18 229 840	7 250 000

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristig del.

### Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	20 080 000	20 080 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>20 080 000</b>	<b>20 080 000</b>

### Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

*Nettoomsättning*

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

*Resultat efter finansiella poster*

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

*Balansomslutning*

Totala tillgångar

*Soliditet*

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver) ) / Totala tillgångar

*Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

*Skuldsättning per kvm*

Räntebärande skulder / totala kvm

*Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt.*

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

*Sparande per kvm*

Justerat resultat / totala kvm

*Räntekänslighet*

Räntebärande skulder / årsavgifter

*Energikostnad per kvm*

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

*Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*

Årsavgifter / total rörelseintäkt

## Underskrifter

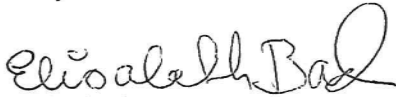
Norrtälje 2024-03-22



Bengt Karlsson  
Styrelseordförande



Andreas Norling



Elisabeth Back

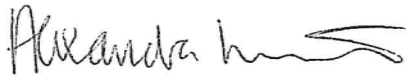


Gunilla Hellström



Ulf Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-03-23



Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lönner  
Org.nr 714400-1125

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lönner 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 revisionssed 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 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 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 Lönnen 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

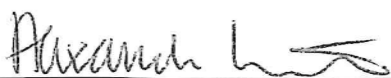
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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.

Norrtälje 23/3 2024



Alexandra Lindqvist  
Auktoriserad revisor