



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lodet nr 1

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under 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.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-23 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hacksta 1:16	1956	Österåker

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956.

Värdeåret är 1954.

Föreningen har 82 bostadsrätter. Byggnadernas totalyta är 5756 kvm varav 5 263 kvm utgör boyta och 493 kvm utgör lokalyta.

Styrelsens sammansättning

Anders Torssell	Ordförande
Klas Gustaf Lorentz Jonsson	Styrelseledamot
Elisabet Riddarström	Styrelseledamot
Jennie Winberg	Styrelseledamot
Jenny Anna Maria Engvall	Styrelseledamot
Johanna Öijerstedt	Suppleant
Mats Ola Sundlin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Klas Gustaf Lorentz Jonsson, Jenny Anna Maria Engvall och Mats Ola Sundlin

Valberedning

Carina Rosada
Kumari Ramu

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Per Åke Malmgren Extern revisor
Stefan Långfors Internrevisor
Fred Colding Berglind Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Stängsel - klart
Räcke vid trappan 20C - 22 - klart
- 2022** ● Fasadvätt - klart
Renovering undercentral - klart
Stängsel delvis - klart
- 2021** ● Asfaltering, övrigt - klart
Nyplantering träd, beskärning - klart
Målning garageportar - klart
Brandskyddsåtgärder,slutfört - klart
OVK, slutfört - klart
- 2020** ● Uppgradering bredband 250/250Mb - klart
Nyplantering träd - klart
Brandskyddsåtgärder - klart
OVK - klart
- 2018** ● Renovering/lagning entrétrappa 22:an - klart
Asfaltering - klart

Planerade underhåll

- 2024** ● Underhåll tak
Förändring avfallshantering
Spolning av avloppsrören

Avtal med leverantörer

Lägenhetsförteckning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Fastighetsskötsel och snöröjning	Epin Entreprenad AB
Städning	Semogruppen AB
Hiss	Kone Hissar AB
El och Fjärrvärme	EOn
VA och Soppantering	Roslagsvatten AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Åkersberga Centrala Vägförening, med en andel på 2.7%.
Samfälligheten förvaltar vägar.

Övrig verksamhetsinformation

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes 2023-01-01 med 6%
Garage/p-platsavgifterna höjdes 2023-01-01 med 10%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 93 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 306 792	4 081 039	4 051 716	4 063 718
Resultat efter fin. poster	225 939	21 213	117 130	409 111
Soliditet (%)	27	25	24	23
Yttre fond	1 524 448	1 611 486	1 470 486	1 329 486
Taxeringsvärde	68 993 000	68 993 000	54 492 000	54 492 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	788	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 075	2 144	2 312	2 379
Skuldsättning per kvm totalyta	1 897	1 961	2 114	2 175
Sparande per kvm totalyta	179	162	155	205
Elkostnad per kvm totalyta, kr	23	30	18	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	149	133	127	108
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	71	65	58	53
Energikostnad per kvm totalyta	243	229	203	176
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,54	1,68	-	-
Räntekänslighet (%)	2,63	-	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	650 567	-	-	650 567
Fond, yttre underhåll	1 611 486	-294 017	206 979	1 524 448
Balanserat resultat	1 697 607	315 230	-206 979	1 805 858
Årets resultat	21 213	-21 213	225 939	225 939
Eget kapital	3 980 873	0	225 939	4 206 812

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 012 837
Årets resultat	225 939
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 979
Totalt	2 031 797

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	193 968
Balanseras i ny räkning	2 225 765

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	4 306 792	4 081 039
Övriga rörelseintäkter	3	60 510	6 789
Summa rörelseintäkter		4 367 302	4 087 827
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 073 653	-2 913 174
Övriga externa kostnader	9	-172 381	-174 030
Personalkostnader	10	-173 797	-173 789
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-614 388	-614 383
Summa rörelsekostnader		-4 034 219	-3 875 376
RÖRELSERESULTAT		333 083	212 451
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63 569	5 440
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-170 713	-196 678
Summa finansiella poster		-107 144	-191 238
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		225 939	21 213
ÅRETS RESULTAT		225 939	21 213

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	11 392 812	12 007 200
Summa materiella anläggningstillgångar		11 392 812	12 007 200
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 396 312	12 010 700
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 510	98 272
Övriga fordringar	14	2 958 747	2 430 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	22 755	37 387
Summa kortfristiga fordringar		3 001 012	2 566 445
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 363 856	1 341 526
Summa kassa och bank		1 363 856	1 341 526
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 364 868	3 907 970
SUMMA TILLGÅNGAR		15 761 180	15 918 671

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		650 567	650 567
Fond för yttre underhåll		1 524 448	1 611 486
Summa bundet eget kapital		2 175 015	2 262 053
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 805 858	1 697 607
Årets resultat		225 939	21 213
Summa fritt eget kapital		2 031 797	1 718 820
SUMMA EGET KAPITAL		4 206 812	3 980 873
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 777 557	8 932 244
Summa långfristiga skulder		4 777 557	8 932 244
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 142 811	2 353 204
Leverantörsskulder		160 432	133 494
Skatteskulder		11 053	5 313
Övriga kortfristiga skulder		62 668	68 968
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	399 847	444 575
Summa kortfristiga skulder		6 776 811	3 005 554
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 761 180	15 918 671

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	333 083	212 451
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	614 388	614 383
	947 471	826 834
Erhållen ränta	40 814	5 440
Erlagd ränta	-164 588	-197 026
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	823 697	635 248
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	218 918	-225 689
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-24 475	72 634
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 018 140	482 193
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	61 623
Amortering av lån	-365 080	-943 006
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-365 080	-881 383
ÅRETS KASSAFLÖDE	653 060	-399 190
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 660 287	4 059 477
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 313 348	3 660 287

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lodet nr 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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	1,74 - 10 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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	3 806 172	3 590 634
Hysesintäkter garage	79 978	73 171
Hysesintäkter p-plats	46 246	38 700
Hysesintäkter förråd	1 800	1 800
Intäkter kabel-TV	221 400	221 400
Bredband	117 096	117 096
Påminnelseavgift	660	0
Dröjsmålsränta	178	0
Pantsättningsavgift	9 191	25 358
Överlåtelseavgift	15 750	0
Andrahandsuthyrning	8 322	12 893
Öres- och kronutjämning	-1	-13
Summa	4 306 792	4 081 039

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	30 410	0
Övriga intäkter	30 100	6 789
Summa	60 510	6 789

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	222 576	209 922
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	4 125
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	10 452	0
Städning enligt avtal	91 295	100 305
Städning utöver avtal	3 125	0
Hissbesiktning	2 935	3 631
Brandskydd	0	1 500
Snöröjning/sandning	78 250	46 125
Serviceavtal	315 593	288 302
Mattvätt/Hyrmattor	85 170	75 831
Förbrukningsmaterial	1 639	622
Summa	811 034	730 362

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	7 432	2 708
Trapphus/port/entr	9 935	6 188
Dörrar och lås/porttele	7 750	0
VVS	52 392	16 269
Elinstallationer	22 462	1 313
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	7 094
Hissar	4 932	7 640
Summa	104 903	41 212

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Lås	31 835	0
Värmeanläggning	0	69 007
Elinstallationer	0	14 709
Fasader	0	72 281
Mark/gård/utemiljö	156 663	95 000
Lekutrustning	5 470	0
Garage/parkering	0	43 020
Summa	193 968	294 017

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	131 920	174 465
Uppvärmning	858 376	767 965
Vatten	408 053	374 347
Sophämtning/renhållning	135 973	146 264
Summa	1 534 322	1 463 041

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	114 998	99 999
Markhyra/vägavgift/avgälder	73 800	49 594
Bredband	98 400	98 460
Fastighetsskatt	142 228	136 488
Summa	429 426	384 541

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	725
Inkassokostnader	1 485	2 971
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	4 484	70
Revisionsarvoden extern revisor	15 000	15 000
Styrelseomkostnader	3 074	1 250
Fritids och trivselkostnader	6 381	5 557
Föreningskostnader	0	450
Studieverksamhet	0	1 250
Förvaltningsarvode enl avtal	110 800	107 700
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	3 940	0
Administration	8 318	26 493
Konsultkostnader	2 519	5 375
Bostadsrätterna Sverige	7 190	7 190
Summa	172 381	174 030

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	128 900	129 900
Revisionsarvode arvoderad	5 000	5 000
Övriga arvoden	4 000	4 000
Arbetsgivaravgifter	35 897	34 889
Summa	173 797	173 789

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	170 713	196 578
Övriga räntekostnader	0	100
Summa	170 713	196 678

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 478 502	28 478 502
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 478 502	28 478 502
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-16 471 302	-15 856 919
Årets avskrivning	-614 388	-614 383
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 085 690	-16 471 302
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 392 812	12 007 200
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 578 000</i>	<i>3 578 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 314 000	47 314 000
Taxeringsvärde mark	21 679 000	21 679 000
Summa	68 993 000	68 993 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9 255	112 024
Klientmedel	0	1 264 034
Transaktionskonto	1 881 318	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	2 958 747	2 430 786

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	37 387
Upplupna ränteintäkter	22 755	0
Summa	22 755	37 387

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-06-30	1,22 %	1 554 923	1 794 923
Handelsbanken	2025-10-30	0,98 %	4 866 201	4 954 845
Handelsbanken	2024-10-30	0,89 %	2 493 040	2 520 160
Handelsbanken	2024-02-02	4,75 %	2 006 204	2 015 520
Summa			10 920 368	11 285 448
Varav kortfristig del			6 142 811	2 353 204

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 094 968 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	24 600
Uppl kostnad Städning entrepr	0	41 785
Uppl kostn räntor	22 510	16 385
Uppl kostnad arvoden	9 000	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 828	0
Förutbet hyror/avgifter	365 509	361 805
Summa	399 847	444 575

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 228 000	21 228 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes med 1,6% 240101. Samtidigt höjdes månadsavgiften för kabeltv med 50 kr. Under 2024 (1/7 och 1/11) kommer två låneomläggningar som kommer att medföra avgiftshöjningar. Storleken på dessa bestäms av villkoren vid tidpunkterna för omlagningarna.

Underskrifter

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

Österåker

Anders Torssell
Ordförande

Elisabet Riddarström
Styrelseledamot

Jennie Winberg
Styrelseledamot

Jenny Anna Maria Engvall
Styrelseledamot

Klas Gustaf Lorentz Jonsson
Styrelseledamot

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

Per Åke Malmgren
Extern revisor

Stefan Långfors
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

22.04.2024 13:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 12.04.2024 16:55

DOCUMENT ID:

rkXqDoa8g0

ENVELOPE ID:

r1xcDj6LgA-rkXqDoa8g0

DOCUMENT NAME:

Brf Lodet nr 1, 716400-0544 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JENNIE WINBERG jenniewinberg@hotmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 16:59 12.04.2024 16:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/04/20) IP: 81.234.208.198
2. Elisabet Ridderström elisabet.ridderstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	12.04.2024 17:31 12.04.2024 17:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/03/21) IP: 213.185.237.69
3. KLAS GUSTAF LORENTZ JONSSON kljons53@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2024 22:24 12.04.2024 23:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/09/17) IP: 213.185.237.179
4. ANDERS TORSELL torsells.bygg@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2024 11:30 14.04.2024 11:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/03/11) IP: 213.185.237.114
5. Jenny Anna Maria Engvall annaengvall78@gmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 12:09 14.04.2024 14:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/07/11) IP: 213.185.237.203
6. Stefan Bertil Långfors stefanlangfors@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2024 06:49 18.04.2024 06:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/05/06) IP: 104.28.31.64
7. PER-ÅKE MALMGREN perakemalmgren@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 13:55 22.04.2024 13:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/11/15) IP: 89.18.105.160

* 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 Lodet Nr 1

Org.nr. 716400-0544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lodet Nr 1 för år 2023.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorers ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lodet Nr 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Per-Åke Malmgren
Förtroendevald revisor

Stefan Långfors
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.04.2024 16:20

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 12.04.2024 16:55

DOCUMENT ID:

rkbcwoaLeA

ENVELOPE ID:

SJcDjale0-rkbcwoaLeA

DOCUMENT NAME:

001 Revisionsberättelser ISA_Föreningar 23.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER-ÅKE MALMGREN perakemalmgren@hotmail.com	Signed Authenticated	15.04.2024 13:51 15.04.2024 13:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/11/15) IP: 89.18.105.160
2. Stefan Bertil Långfors stefanlangfors@gmail.com	Signed Authenticated	16.04.2024 16:20 16.04.2024 16:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/05/06) IP: 104.28.31.64

* 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