

Årsredovisning
för
BRF Luntmakargatan 59
769615-2003

Räkenskapsåret
2023



www.botema.se | info@botema.se

Styrelsen för BRF Luntmakargatan 59 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Peter Mellgren	Ordförande
Max Larsson	Ledamot
Jakob Lindvall	Ledamot
Joakim Ullgren	Suppleant
Patrik Green	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter. Styrelsen har under året avhållit åtta protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisorer

Stefan Dubois

Vald t.o.m. årsstämman
2024

Fastigheter

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-18. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-07-22 och stadgar registrerades 2022-02-07.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Luntmakargatan 59 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flygaren 8	2016-10-17	Stockholm

Föreningen äger tomtmarken som huset står på.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och bostadsrättstillägg ingår för lägenheterna.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme. Leverantör är Stockholm Exergi.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten blev klar 1943 och består av ett flerbostadshus i 5 våningar, bebyggd gård i ett plan, källarplan och delvis bebyggd vindsplan.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1 647 kvm, varav 1 094 kvm utgör lägenhetsyta och 553 kvm utgör lokalyta.

Underhåll

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Stambyte	2022
Stambyte	2021
Stambyte	2020
Renovering fasad mot grannfastighet	2019
Byte av radiatorventiler och injustering av värme	2019
Ommålning / Renovering yttre fönsterbågar/-dörrar	2018
OVK och ventilationsrensning	2017-2018
Takterrass: Stuprör, takkupol, åskledare	2017
Yttertak omlagt	2014
Ny hissmaskin, styr- och reglerutrustningar etc.	2012
Reline av avlopp (Ej källare)	2012
Utrustning Fjärrvärme / Undercentral	2005
Takterrass: Ny gummiduk över gårdsbjälklag	ca 2005
Utvändiga renoveringar: Fasad och balkonger	1990-tal

Ventilation: lägenheter frånluft /självdreg, restauranglokal mekanisk frånluft, kontorslokal kombination av båda systemen.

Byggnadernas tekniska status

Då föreningen är nybildad följer man i stort sett besiktningsprotokollet vid övertagandet vilket är tydligt uppfört med vad som bör åtgärdas inom en snar framtid tillika inom en 10-års period. En kompletterande underhållsplan upprättades 2017-06-22.

Under 2019-2020 inträffade ett antal vattenskador bl a med översvämning från vår hyreslägenhet ner till verksamhetslokaler och källarplan. På grund av åldersavskrivningar medförde skadans omfattning stora kostnader för föreningen. Planerat stambyte tidigare lades därför och genomfördes 2020 -2022.

Bostäder och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt. Dessutom finns en lägenhet som upplåtes som hyresrätt (1 rok).

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

1 rok	2 rok
-------	-------

17	9
----	---

I lokalerna bedrivs restaurang respektive resebyrå.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Förvaltning

- Ekonomisk förvaltning: Botema Fastighets AB
- Fastighetsskötsel: BK Fastighetsservice AB
- Städ: Blessings

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägareförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambytet slutbesiktigades i Januari 2023.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har en lägenhet överlåtits under året. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 646	1 275	1 211	1 148
Resultat efter finansiella poster	-1 449	-754	-892	-2 458
Soliditet (%)	70,6	71,6	77,8	77,9
Årsavg per kvm bostadsyta och lokalyta (kr)	1 509	822	721	680
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	22 767	22 998	0	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	14 749	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)*	-279	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	15	19	0	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)*	270	231	0	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	91	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter. Värme och vatten ingår i årsavgiften.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)

Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta (kr)

Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)

Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)

Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)

Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.

Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023.

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust

Årets resultat visar en förlust om 1 448 511 kr efter planenliga avskrivningar om 970 057 kr.

Styrelsen har under året arbetat med att sänka de kostnader som är möjliga att påverka och öka intäkterna. Samtidigt har kostnader så som uppvärmning, sopavgift, vatten och avlopp vilka föreningen inte kunnat påverka ökat med över ca 20%. Huvudsakligen inte på grund av ökad förbrukning utan som allmänna prishöjningar. Därtill har räntekostnaderna 2023 jämfört 2022 ökat mycket kraftigt. Föreningens två lån löper med fast ränta i två år. Det största lånet ska omförhandlas december 2024 det mindre december 2025.

Föreningen har möjlighet att undersöka förutsättningarna att exploatera återstående råvind. Därtill kvarstår en hyresrätt som ännu inte ombildats till bostadsrätt.

Årsavgifter

Till följd av väsentligt ökade räntekostnader höjdes avgifterna per 1 april 2023 med 40%. Föreningen har två lån var av det större 14,74 MKR sattes om per 1 januari 2023 och löper i två år. Det mindre 9,55 MKR sattes om per 29 december 2023 och löper även det på två år. På grund såväl ökande räntekostnader för det mindre lånet samt höjda priser på bl a fjärrvärme beslöt styrelsen att höja avgifterna med ytterligare 25% 1 januari 2024.

Skatter och avgifter

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 589 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en oäkta bostadsrättsförening. Fysiska personer beskattas därmed för bostadsförmån enligt KU31 "utdelning mm av delägarätter".

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	69 125 600			69 125 600
Uppskrivningsfond	64 946 963		-2 330 849	62 616 114
Upplåtelseavgifter	2 613 870			2 613 870
Avsättning till yttre fond	1 801 828		51 200	1 853 028
Balanserat resultat	-73 554 394	-754 234	435 345	-73 873 283
Årets resultat	-754 234	754 234	-1 448 511	-1 448 511
Totalt	64 179 633	0	-3 292 815	60 886 818

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-73 873 284
årets förlust	-1 448 511
	-75 321 795

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	66 600
i ny räkning överföres	-75 388 395
	-75 321 795

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 646 422	1 274 726
Övriga intäkter	2	120 380	185 210
		1 766 802	1 459 936
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 018 931	-587 569
Driftskostnader	4	-327 715	-312 397
Övriga kostnader	5	-122 495	-109 983
Personalkostnader	6	0	-41 149
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-970 057	-888 204
		-2 439 199	-1 939 302
Rörelseresultat		-672 397	-479 367
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-776 130	-274 873
		-776 113	-274 868
Resultat efter finansiella poster		-1 448 511	-754 234
Resultat före skatt		-1 448 511	-754 234
Årets resultat		-1 448 511	-754 234

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 9

85 734 531

89 009 968

85 734 531

89 009 968

Summa anläggningstillgångar

85 734 531

89 009 968

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar

446 878

247 335

Övriga fordringar

621

205 330

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

46 173

44 526

493 672

497 191

Kassa och bank

70 126

181 067

Summa omsättningstillgångar

563 798

678 258

SUMMA TILLGÅNGAR

86 298 329

89 688 226

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	69 125 600	69 125 600
Upplåtelseavgifter	2 613 870	2 613 870
Uppskrivningsfond	62 616 114	64 946 963
	134 355 584	136 686 433

Fritt eget kapital

Fond för yttre underhåll	1 853 028	1 801 828
Balanserad vinst eller förlust	-73 873 284	-73 554 395
Årets resultat	-1 448 511	-754 234
	-73 468 767	-72 506 801

Summa eget kapital

60 886 817 **64 179 632**

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8, 9	24 292 000	24 539 000
Leverantörsskulder		47 157	178 590
Aktuella skatteskulder		323 916	316 406
Övriga skulder		22 266	3 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		726 173	470 766
Summa kortfristiga skulder		25 411 512	25 508 594

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

86 298 329 **89 688 226**

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 448 511	-754 234
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	970 057	888 204
Betald skatt	162 594	-143 792

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

-315 860 -9 822

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-199 543	-225 093
Förändring av kortfristiga fordringar	47 978	396 548
Förändring av leverantörsskulder	-131 433	-294 519
Förändring av kortfristiga skulder	273 842	255 959

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-325 016 123 072

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-7 376 262
Utrangering stammar	461 076	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

461 076 -7 376 262

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	9 651 500
Amortering av lån	-247 000	-2 612 500

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-247 000 7 039 000

Årets kassaflöde

-110 940 -214 189

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	181 067	395 256
Likvida medel vid årets slut	70 126	181 067

Noter

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), med avsteg från redovisning av uppskjuten skatt, se not skatter.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjande/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10-100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Avskrivningar

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

<i>Fastigheten</i>	<i>Livslängd</i>	<i>Andel av bokf värde i %</i>
Hiss, Hydraulhiss/styr-reglerutr	45	2,0
Värme - stammar	utrangerad	5,0
Vatten - stammar	utrangerad	5,0
VVS	25	1,0
El	25	2,0
Fasad, stensockel, putsat	20	4,0
Balkonger	20	2,0
Fönster, 2glas + isolerglas insida	10	1,5
Dörrar	20	1,0
Tak	47	2,0
Trapphus, natursten-putsat och målat	30	1,0
Tvättstuga	10	0,5
Stomme-övrigt	100	73,0

		100
Stammar	25	

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mindre än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till de egna medlemmarna, beskattas föreningen som en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Samtliga intäkter och kostnader hänförs till inkomst av näringsverksamhet.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Uppskjuten skatt har inte beräknats med anledning av att föreningen är ett bostadsföretag. Någon försäljning av fastigheten beräknas inte komma att ske under den tid uppskrivningfonden redovisas.

Not 1 Nettoomsättning

	2023	2022
Hyror	43 953	42 057
Avgift	1 139 801	965 745
China Palace	462 668	266 924
	1 646 422	1 274 726

Not 2 Övriga intäkter

	2023	2022
Övriga intäkter	10 536	0
Försäkringsersättningar	0	78 000
Överlåtelse/pantavgift	1 313	3 865
Avgift andrahandsuthyrning	91 666	95 744
Ers vattenförbrukning	7 728	7 601
Elstöd	9 136	0
	120 379	185 210

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Rep & UH	-89 031	-185 466
El	-52 078	-62 330
Värme	-293 466	-239 553
Vatten och avlopp	-98 670	-79 657
Sophämtning	-24 611	-20 563
Utrangering stammar	-461 076	0
	-1 018 932	-587 569

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Städning	-39 756	-27 229
Hisservice	-29 487	-33 647
Övriga fastighetskostnader	-3 215	-8 017
Fastighetsförsäkring	-43 620	-41 096
Kabel-tv	-8 533	-7 712
F-skötsel	-34 961	-32 189
Snöröjning	-5 241	0
Fastighetsskatt	-162 903	-161 013
Obl besiktningskost OVK,hiss	0	-1 494
	-327 716	-312 397

Not 5 Övriga Kostnader

	2023	2022
Revisionsarvoden res	-50 532	-34 125
Fastighetsförvaltning	-59 477	-53 928
Rådgivning	-1 747	-14 470
Bankkostnader	-4 219	-2 541
Föreningsavg	-5 460	-4 919
Övriga kostnader	-1 060	0
	-122 495	-109 983

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	0	-41 149
	0	-41 149

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	16 071 778	16 071 778
Nyanskaffningar	9 046 901	0
Utrangering	-800 063	
Utgående anskaffningsvärde	24 318 616	16 071 778
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 055 674	-883 916
Årets avskrivningar enligt plan	-483 512	-171 758
Utrangering	338 987	
Utgående avskrivning enligt plan	-1 200 199	-1 055 674
Planenligt restvärde vid årets slut	23 118 417	15 016 104
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	69 368 547	69 368 547
Utrangering	-3 200 253	0
Ack avskriv på uppskrivningar	-4 421 584	-3 705 138
Årets avskrivningar	-486 545	-716 446
Utrangering	1 355 949	0
Utgående uppskrivningar	62 616 114	64 946 963
Planenligt restvärde vid årets slut	85 734 531	79 963 067
Pågående arbeten		
Stambyte	0	9 046 901
	0	9 046 901
Taxeringsvärde		
Byggnad	20 800 000	20 800 000
Mark	45 800 000	45 800 000
	66 600 000	66 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	54 600 000	54 600 000
Lokaler	12 000 000	12 000 000
	66 600 000	66 600 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Danske Bank	4,020	Rörlig	14 737 500	14 887 500
Danske Bank	4,040	Rörlig	9 554 500	9 651 500
			24 292 000	24 539 000
Kortfristig del av långfristig skuld			24 292 000	24 539 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	33 029 000	33 029 000
	33 029 000	33 029 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Stockholm enligt digital underskrift

Peter Mellgren
Ordförande

Max Larsson

Jakob Lindvall

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital underskrift

Stefan Dubois
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Luntmakargatan 59

Org.nr 769615-2003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luntmakargatan 59 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 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*. 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 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. Risker 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, förfälskning, 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 Luntmakargatan 59 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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.

Stockholm enligt digital underskrift

Stefan Dubois

Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 11:16

SENT BY OWNER:
Carl Lindberg • 07.05.2024 10:37

DOCUMENT ID:
HyJ_uDDzA

ENVELOPE ID:
BJOvdPDM0-HyJ_uDDzA

DOCUMENT NAME:
ÅR + RB BRF Luntmakargatan 59 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
JACOB LINDVALL jacob.lindvall@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 10:51 07.05.2024 10:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/16) IP: 80.217.78.37
Max Leonard Larsson Sundqvist max@malimbo.se	Signed Authenticated	07.05.2024 11:04 07.05.2024 10:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/14) IP: 185.153.212.245
Peter Einar Mellgren mellgrenp70@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 11:04 07.05.2024 10:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/21) IP: 185.153.212.245
Stefan Gustav Dubois stefan.dubois@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	07.05.2024 11:16 07.05.2024 11:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/03) IP: 4.223.155.29

* 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