

Årsredovisning

för

Brf Lövängen i Nacka

769614-1188

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Lövängen i Nacka, med säte i Nacka kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 är en seniorförening varför föreningen i första hand antar fysisk person som fyllt 55 år vid ansökan om medlemskap. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningens fastighet

Föreningen har förvärvat fastigheten Nacka Sicklaön 146:17 i Nacka kommun den 12 maj 2006. Föreningens fastighet består av fem flerbostadshus i fyra till sex våningar med totalt 69 bostadsrätter. Den totala boytan är 5 544 m². Föreningen disponerar 57 öppna parkeringsplatser med motorvärmaruttag.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningsslägenhet som medlemmarna kan hyra. Det finns även en tvättstuga, hobbyrum samt cykelparkering inomhus.

Väsentliga servitut

Föreningen har ett belastande servitut avseende allmän gång- och cykelväg och en belastande ledningsrätt avseende vatten, avlopp och dagvatten samt belastas av ledningar för el och fjärrvärme. Sicklaön 146:25 utnyttjar Musikvägen inom fastigheten som utfart.

Fastighetsavgift

Bostadslägenheterna har från 2013 belastat föreningen med halv fastighetsavgift i fem år och därefter med full fastighetsavgift. Kommunal fastighetsavgift för 2023 uppgår till 1589 kronor per lägenhet.

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare sedan den 1 januari 2009 är Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel, drift och energi, markskötsel inklusive snöröjning med HSB.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. I årsavgiften ingår värme och vatten (kallt och varmt) samt basutbudet på TV från Tele2.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med 279 000 kr per år vilket uppfyller minimikravet enligt §8 i föreningens stadgar.

Underhållsplan

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2023 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan-Eric Ericsson Dan Hörnberg Anna-Lena Hörnkvist Birgitta Lindros Britt Åkestedt
-----------	------------------------------------------------------------------------------------------------

Suppleant	Erling Carlén Christer Risberg
-----------	-----------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft tio (tolv) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

BoRevision i Sverige AB med Erik Davidsson som huvudansvarig.

Åke Österlund som föreningsvald intern revisor

Valberedning

Florence Dickson Hedberg, sammankallande
Kerstin Fagerström

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2023

Fasadrenovering

- Arbetena är avslutade. JM's underentreprenör har lämnat 5 års garanti.

Rapporter och information

- Årsstämman ägde rum den 4 maj, i konferenslokalen i Eklidens Skola.
 - "Städ- och gemensamhetsdagar" med förtäring genomfördes den 14 maj och den 8 oktober.
- Styrelsen beviljade andrahandsuthyrning av 2 lägenheter under ett år.

Åtgärder, reparationer o dyl

- En av granitstolparna vid infarten till Musikvägen blev i januari 2023 nerkörd av en bilist som smet. Den har ersatts med en ny, bekostad av Trafikförsäkringsföreningen.
- Ny bäddsoffa i gästlägenheten.
- Planerad etapp 2 av laddstolpsinstallationer inställdes, bl a p g a Elsäkerhetsverkets säljstopp av EASEE laddstationer.
- Debitering av förbrukad el för laddning av elbilar t o m 31 december 2023 har hanterats manuellt.
- De 2 återstående parkbänkarna har renoverats.
- Häckplantor utanför Mv 3, som skadats under fasadrenoveringen, har ersatts med nya, på JM:s bekostnad.

Ekonomi

- Ett lån på 19 000 000 kr omsattes 2023-03-01 till en högre ränta än tidigare. Priserna på bl a el och fjärrvärme höjdes också under året. Detta medförde att våra avgifter måste höjas med 10% den 1 juli och ytterligare 5% från och med den 1/1 2024.

Gästlägenheten

- Gästlägenheten har under 2023 varit uthyrd 93 dagar.
- Bokningsregler ändrades, så att bokning får göras högst 3 månader i förväg och vid avbokning senare än 14 dagar före bokad tid debiteras 50 % av avgiften.
- I lägenheten finns numera en uppdaterad pärm med information om trivselregler, nycklar, parkering, wifi, mm.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Ett lån på 19 000 000 kr hos Nordea skall omsättas 2024-04-17.
- Radonmätning planeras ske under kommande vinter.
- Debitering av förbrukad el för laddning av elbilar sker från 2024-01-01 genom automatisk avläsning av laddstationerna, redovisad på fakturan för månadsavgift för lägenheten.
- Månadsavgiften för parkeringsplats höjs från 2024-04-01 till 400 kr. Elförbrukning för motor- och kupévärmare via adapter och via den äldre typen av motorvärmarruttag kommer som tidigare att ingå i avgiften för parkeringsplatsen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 91 (91) medlemmar. Under året har två (en) medlemmar tillträtt samt två (en) medlemmar utträtt ur föreningen vid två (en) antal överlåtelse. Två medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning under 2023.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	4 653	4 436	4 431	4 432
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 215	-1 153	-699	-607
Soliditet (%)	67	67	67	67
Resultat exkl avskrivning (tkr)	529	568	1 010	1 101
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	803	765	765	765
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	10 823	10 823	11 069	11 387
Fastighets belåningsgrad (%)	1	1	1	1
Sparande per kvm (kr/kvm)	107	131	200	224
Räntekänslighet (%)	13	14	14	15
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	213	203	189	166
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94	95	92	95

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.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Belåningsgrad % av taxeringsvärde

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till taxeringsvärde.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens har ett underskott på 1 215 tkr medan avskrivningen på fastigheten motsvarar 1 744 tkr. Bortser man från avskrivningen så har föreningen ett positivt resultat. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 016 000	90 014 000	2 430 900	-6 086 164	-1 152 935	126 221 801
Disposition av föregående års resultat:			279 000	-1 431 935	1 152 935	0
Årets resultat					-1 214 769	-1 214 769
Belopp vid årets utgång	41 016 000	90 014 000	2 709 900	-7 518 099	-1 214 769	125 007 032

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 518 100
årets förlust	-1 214 769
	-8 732 869

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	279 000
av yttre fonden ianspråktas	-64 209
i ny räkning överföres	-8 947 660
	-8 732 869

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 653 062	4 435 555
Övriga rörelseintäkter		87 676	29 161
Summa rörelseintäkter		4 740 738	4 464 716
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 499 970	-2 509 377
Övriga externa kostnader	4	-450 232	-480 885
Personalkostnader	5	-77 147	-109 933
Avskrivningar	6, 7	-1 743 570	-1 721 228
Summa rörelsekostnader		-4 770 919	-4 821 423
Rörelseresultat		-30 181	-356 707
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		45 307	637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 229 895	-796 865
Summa finansiella poster		-1 184 588	-796 228
Resultat efter finansiella poster		-1 214 769	-1 152 935
Årets resultat		-1 214 769	-1 152 935

90.

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	180 969 779	182 930 513
Inventarier, verktyg och installationer	7	243 906	278 556
Summa materiella anläggningstillgångar		181 213 685	183 209 069

Summa anläggningstillgångar

181 213 685

183 209 069

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	1 544 447	3 260 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	271 969	297 580
Summa kortfristiga fordringar		1 816 416	3 558 139

Kassa och bank

Kassa och bank		3 184 423	239 133
Summa kassa och bank		3 184 423	239 133
Summa omsättningstillgångar		5 000 839	3 797 272

SUMMA TILLGÅNGAR

186 214 524

187 006 341

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

131 030 000

131 030 000

Fond för yttre underhåll

2 709 900

2 430 900

Summa bundet eget kapital

133 739 900

133 460 900

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 518 100

-6 086 164

Årets resultat

-1 214 769

-1 152 935

Summa fritt eget kapital

-8 732 869

-7 239 099

Summa eget kapital

125 007 031

126 221 801

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

41 000 000

41 000 000

Summa långfristiga skulder

41 000 000

41 000 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

19 000 000

19 000 000

Depositionsavgifter

19 000

14 000

Leverantörsskulder

294 076

120 963

Skatteskulder

214 452

205 482

Övriga skulder

2 065

4 624

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

677 900

439 471

Summa kortfristiga skulder

20 207 493

19 784 540

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

186 214 524

187 006 341

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 214 769	-1 152 935
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 743 570	1 721 228
Betald skatt		-118 723	-189
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		410 078	568 104
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-11 516	12 566
Förändring av kortfristiga fordringar		25 623	-6 364
Förändring av leverantörsskulder		173 113	14 955
Förändring av kortfristiga skulder		363 457	-1 650 588
Kassaflöde från den löpande verksamheten		960 755	-1 061 327
Investeringsverksamheten			
Installationer passersystem		0	-149 000
Installation laddstolpar		0	-454 878
Erhållet statligt bidrag		251 814	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		251 814	-603 878
Årets kassaflöde		1 212 569	-1 665 205
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 277 535	4 942 740
Likvida medel vid årets slut		4 490 104	3 277 535

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år / 1,0554 %
Inventarier, verktyg och installationer	10 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	4 450 509	4 238 655
P-plats och garage	175 650	225 100
Hysesintäkter övriga objekt	19 000	25 000
Hyses- och avgiftsbortfall	0	-53 200
Laddstolpar el-bilar moms	7 903	0
	4 653 062	4 435 555

* I årsavgiften ingår värme och vatten (kallt och varmt) samt basutbudet på TV från Tele2.

97.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	124 254	133 540
Trädgårdsskötsel	204 677	177 561
Kostnader i samband med städdagar	6 594	6 751
Städkostnader	116 935	102 356
Hyra av entrémattor	27 245	24 259
Snöröjning/sandning	232 365	116 898
Serviceavtal	7 500	7 500
Hisskostnader	125 948	125 574
Besiktningkostnader	0	895
Reparationer	87 084	115 506
Planerat underhåll	64 209	157 274
Fastighetsel	210 960	249 609
Uppvärmning	706 144	648 341
Vatten och avlopp	261 117	229 530
Avfallshantering	149 683	144 283
Försäkringskostnader	70 656	65 794
Självrisker	11 207	0
Kabel-tv	65 938	59 813
Förbrukningsinventarier	9 286	64 343
Förbrukningsinventarier, trädgård	0	51 189
Förbrukningsmaterial	16 941	25 026
Övriga kostnader	1 227	3 334
	2 499 970	2 509 376

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Fastighetsavgift	109 641	104 811
Telefoni	34 886	26 336
Datorkommunikation	18 679	19 949
Hemsida	7 381	7 381
Porto	6 471	7 532
Föreningsgemensamma kostnader	12 444	26 210
Revisionsarvode	29 716	23 125
Ekonomisk förvaltning	114 423	110 338
Bankkostnader	4 845	5 869
Konsultarvoden	4 088	70 930
Juridisk konsultation	5 928	0
Övriga poster	101 730	78 404
	450 232	480 885

Not 5 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	70 000	70 000
Extra arvode styrelsen	0	29 750
Sociala avgifter	7 147	10 183
	77 147	109 933

Not 6 Byggnader och mark

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	160 489 878	160 035 000
Laddstolpar		454 878
Erhållet statligt bidrag	-251 814	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 238 064	160 489 878
Ingående avskrivningar	-16 474 365	-14 781 581
Årets avskrivningar	-1 708 920	-1 692 784
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 183 285	-16 474 365
Redovisat värde mark	38 915 000	38 915 000
Utgående värde mark	38 915 000	38 915 000
Utgående redovisat värde	180 969 779	182 930 513
Taxeringsvärden byggnader	119 000 000	119 000 000
Taxeringsvärden mark	63 000 000	63 000 000
	182 000 000	182 000 000

90.

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	346 500	197 500
Inköp/ Utbyggnad av passersystem	0	149 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	346 500	346 500
Ingående avskrivningar	-67 942	-39 500
Årets avskrivningar	-34 650	-28 442
Utgående ackumulerade avskrivningar	-102 592	-67 942
Utgående redovisat värde	243 908	278 558

Not 8 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordran	236 117	108 424
Avräkningskonto förvaltare	1 305 681	3 038 403
Moms Q4 - 23	2 649	113 720
Kortfristiga fordringar	0	12
1 544 447	3 260 559	

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremie	77 725	70 656
Förvaltningskostnader	26 765	25 937
Tele 2	17 322	16 468
Infometric laddstolpar	18 500	0
Trädgårdsskötsel	40 653	39 266
Fastighetsskötsel	33 986	24 696
Anticimex, skadedjursskydd	44 250	45 372
Föreningens bredband	3 261	2 011
Serviceavtal	0	1 828
Hyra, HLR	0	1 002
Licens för underhållsplan	9 506	9 506
Återbetalning HSB	0	60 838
271 968	297 580	

RP.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,52	2023-03-01	0	19 000 000
Nordea	1,13	2024-04-17	19 000 000	19 000 000
Nordea	2,10	2025-03-19	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	0,75	2026-06-01	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	4,22	2027-03-01	19 000 000	0
Avgår kortfristig del			-19 000 000	-19 000 000
			41 000 000	41 000 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:
Lån som förfaller inom ett år: 19 000 000 kr

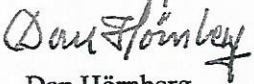
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	44 463	44 463
Revision	25 600	20 259
Fastighetsel	22 906	32 947
Fjärrvärme	102 206	96 750
Gjutning av parkeringsstolpar	0	19 500
Städkostnader	9 051	8 686
Trädgårdsskötsel	0	9 651
Snöröjning	63 084	17 506
Konsultarvode	0	6 469
Hushållsavfall	2 225	0
Förutbetalda hyror och avgifter	408 365	183 240
	677 900	439 471

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	68 000 000	68 000 000
	68 000 000	68 000 000


Nacka 19/4 2024


Dan Hörnberg

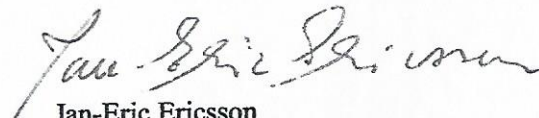
Dan Hörnberg



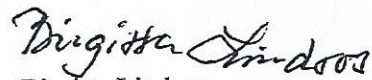
Anna-Lena Hörnkvist


Britt Åkestedt

Britt Åkestedt

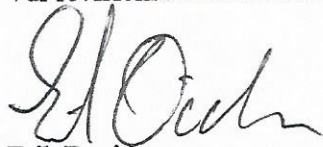

Jan-Eric Ericsson

Jan-Eric Ericsson

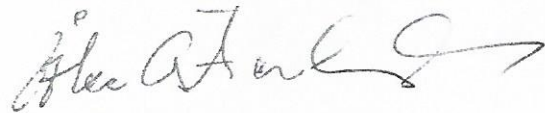

Birgitta Lindros

Birgitta Lindros

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-09



Erik Davidsson
Revisor



Åke Österlund
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lövängen i Nacka, org.nr. 769614-1188

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lövängen i Nacka för räkenskapsåret 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 och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lövången i Nacka för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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.

Revisorns 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.

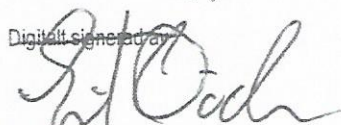
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Stockholm

2024-05-09

Digitellt signerad av



Erik Davidsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Åke Österlund
Av föreningen vald revisor