

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lummervägen

769641-5848

Räkenskapsåret

2022-10-17 – 2023-12-31

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lummervägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022–10–17 – 2023–12–31, vilket är föreningens första verksamhetsår.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag, enligt inkomstskattelagen, med säte i Halmstad kommun.

Föreningen bildades i oktober 2022 och föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-10-17. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Magnus Tollbom	Ordförande	2024
Christian Mars	Sekreterare	2024
Therése Abbadi	Ledamot	2024
Lennie Mathisson	Ledmot	2024
Mickael Timmermann	Ledamot	2024

Valberedning		
Mats Berglind	Sammanställande	2024
Cecilia Lindblom		2024

Revisor		
Baker Tilly Halmstad KB genomg		
Maria Nilsson, Auktoriserad revisor		2024

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not 6.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation	
Fastighetsbeteckning:	Halmstad Bäckagård 1:293, Halmstad Bäckagård 1:296
Byggnadsår:	1997
Antal lägenheter:	98, varav 61 upplåtna med bostadsrätt och 37 upplåtna med hyresrätt.
Bostadsyta: BOA:	8 324 kvm
Tomt:	Tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	Inga
Parkering: anslutning till	Varje lägenhet har en parkeringsplats antingen i carport i lägenheten eller på gemensam bilupställningsplats.
Gemensamhetsanläggning	Halmstad Bäckagård GA:16 (Halmstad Bäckagård 1:293) avseende befintlig väg med dagvattenavledning fram till uppsamlingsledning, belysning och övriga väganordningar såsom farthinder, vägskyltar m.m. Andel 15/100 Halmstad Bäckagård GA:15 (Halmstad Bäckagård 1:296) avseende befintlig väg med belysning och övriga väganordningar såsom farthinder, vägskyltar m.m. Andel 60/100
Tecknade avtal	
PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och skötsel
4 Elements Fairfield AB	Snö- och halkbekämpning
LF Halland	Försäkring
Halmstad Energi och Miljö	Fjärrvärme, el, sophantering
Skellefteå Kraft AB	El
Laholmsbuktens VA	Vatten och avlopp
AB Sappa	Kanalpaket
Fastighetsägarna GFR AB	Intresseorganisation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen förvärvat ett nybildat aktiebolag vars enda tillgång var fastigheterna Halmstad Bäckagård 1:293 och Halmstad Bäckagård 1:296. Föreningen förvärvade sedan fastigheterna genom ett transportköp från aktiebolaget. Under verksamhetsåret har aktiebolaget likviderats. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheten kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset. Det skattemässiga värdet är ca 44 000 000 kr.

Föreningen tillträdde fastigheterna den 26 april 2023 då också 58 lägenheter uppläts med bostadsrätt och 40 med hyresrätt. Under verksamhetsåret har tre av lägenheterna upplåtna med hyresrätt upplåtits till bostadsrätt.

Antal lägenheter upplåtna med bostadsrätt uppgår vid räkenskapsårets slut till 61 och lägenheter upplåtna med hyresrätt uppgår till 37.

Konstituerande föreningsstämma hölls den 27 september 2022, extra föreningsstämma hölls den 14 september 2023. Under verksamhetsåret har styrelsen hållit regelbundna protokollförda sammanträden.

Styrelsen har arbetat med att upprätta trivsel- och skötselregler, rutiner för brandskydd, avtal har tecknats kring teknisk- och ekonomisk förvaltning, el för föreningens gemensamma utrymmen, fastighetsförsäkring samt snö- och halbekämpning för vintersäsongen 2023/2024. Styrelsen har också arbetat med att ta fram en aktuell underhållsplan och med att ta in offerter för bl.a. legalettbyten samt åtgärd av vattenledningar. Styrelsen har beslutat att placera 4 miljoner kronor på placeringskonto hos SEB för framtida yttre underhåll.

Den 8 oktober 2023 genomfördes en gemensam städdag för medlemmar och hyresgäster med efterföljande korvgrillning.

Enligt besiktningsutlåtandet som gjordes inför förvärvet uppgår underhållsbehovet under kalkylperioden (11 år) till 10 226 950 kr inkl. moms. Som initial yttre underhållsfond har därför avsatts motsvarande belopp genom omförelse inom föreningens egna kapital. Utöver detta ska föreningen göra årliga avsättningar. Avsättning har för 2023 gjorts enligt ekonomisk plan med 374 580 kr. Styrelsen har efter bokslutsdagen fastställt en aktuell plan för yttre underhåll.

Årets resultat uppgår till -449 268 kr och avser perioden från tillträdet 230426-231231. Kostnad för löpande reparation och underhåll uppgår till 222 014 kr och avser till övervägande del service och reparation av kabeltv nätet. Föreningens lån är placerade hos SEB med fyra olika löptider. Lånet om 54 775 700 kr avser lägenheter upplåtna med hyresrätt s.k. "osålda lägenheter", se not 6.

Styrelsen har på grund av höga räntekostnader för fastighetslånen beslutat att höja avgifterna med 15% den 1 januari 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	3
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	98
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-9
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	92

Flerårsöversikt (Tkr) 2022/23

Nettoomsättning	5 111
Resultat efter finansiella poster	-449
Soliditet (%)	56,5
Driftkostnader* kr/kvm BOA	158
**Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	45
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	460
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 039
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 986
Sparande per kvm (kr/kvm)	97
Räntekänslighet (%)	30,4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	70
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	48,4

* Exklusive Reparation och fastighetsskatt

** Exklusive den initiala avsättningen till yttre underhållsfond.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Avskrivningar är en s.k. teoretisk kostnad som inte innebär några utbetalningar.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	0	0	0	0	0	0
Årets förändring	101 379	80	10 227	-10 227		101 459
Avsättning yttre underhållsfond			375	-375		0
Årets resultat					-449	-449
Belopp vid årets utgång	101 379	80	10 602	-10 602	-449	101 010

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Reservering fond för yttre underhåll	-10 602
årets förlust	-449
	-11 051

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-11 051
	-11 051

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

Resultaträkning

Tkr

Not

2022-10-17
-2023-12-31
(15 mån)

Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.

Nettoomsättning	2	5 110
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 110

Rörelsekostnader

Driftskostnader	3	-1 875
Personalkostnader		-37
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 256
Summa rörelsekostnader		-3 168
Rörelseresultat		1 942

Finansiella poster

Resultat från andelar i koncernföretag	4	22
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 464
Summa finansiella poster		-2 391
Resultat efter finansiella poster		-449

Resultat före skatt **-449**

Årets resultat **-449**

Balansräkning

Not

2023-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

170 334

Summa materiella anläggningstillgångar

170 334

Summa anläggningstillgångar

170 334

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 372

Övriga fordringar

14

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

79

Summa kortfristiga fordringar

1 465

Kassa och bank

Kassa och bank

7 081

Summa kassa och bank

7 081

Summa omsättningstillgångar

8 546

SUMMA TILLGÅNGAR

178 880

Balansräkning

Not

2023-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	101 379
Upplåtelseavgifter	80
Fond för yttre underhåll	10 602
Summa bundet eget kapital	112 061

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-10 602
Årets resultat	-449
Summa fritt eget kapital	-11 051
Summa eget kapital	101 010

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	19 633
Summa långfristiga skulder		19 633

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	55 611
Leverantörsskulder	294
Övriga skulder	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 320
Summa kortfristiga skulder	58 237

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

178 880

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-10-17
-2023-12-31
(15 mån)

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-449
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	807

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 372
Förändring av kortfristiga fordringar	-92
Förändring av leverantörsskulder	294
Förändring av kortfristiga skulder	2 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 968

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-171 590
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-171 590

Finansieringsverksamheten

Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter	101 459
Upptagna lån	75 244
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	176 703

Årets kassaflöde	7 081
Likvida medel vid årets slut	7 081

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1 samt BFNAR 2023:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivning görs enligt komponentavskrivning

KOMPONENTUPPDELNING

	Andel	Avskrivn. antal år	Ansk.per komp.	Avskrivn. per år
Stomme och grund	45%	110	58 683 778 kr	533 489 kr
Stomkompletteringar	30%	110	39 122 519 kr	355 659 kr
Värme, sanitet	5%	50	6 520 420 kr	130 408 kr
El	4%	40	5 216 336 kr	130 408 kr
*Inre ytskikt, vitvaror	3%	15	3 912 252 kr	260 817 kr
Fasad	4%	50	5 216 336 kr	104 327 kr
Fönster	2%	50	2 608 168 kr	52 163 kr
Köksinredning	2%	30	2 608 168 kr	86 939 kr
Yttertak	2%	40	2 608 168 kr	65 204 kr
Ventilation	1%	25	1 304 084 kr	52 163 kr
Styr- och övervakning	1%	15	1 304 084 kr	86 939 kr
Restpost	1%	50	1 304 084 kr	26 082 kr
	100%		130 408 397	1 884 599 kr

*Det inre underhållet avser det som hör till lägenheten som bostadsrättsinnehavaren övertar och ansvarar för. Föreningen har en initial investeringskostnad för detta som då skrivs av på samma period.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

2022-10-17

-2023-12-31

Årsavgifter bostäder	2 474
Hyresintäkter bostad	2 635
	5 109

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg. Medlem tecknar eget abonnemang för hushållsel och hemförsäkring.

Not 3 Driftskostnader

	2022-10-17
	-2023-12-31
El	41
Värme	507
Vatten och avlopp	34
Sophantering	174
Snö- och halkbekämpning	49
Trädgårdsskötsel	15
Reparation och underhåll fastighet	135
Reparation och underhåll hyreslägenheter	87
Övriga fastighetskostnader	10
Fastighetsskatt	340
Försäkringspremier	105
Fastighetsskötsel och förvaltning enligt avtal	258
Kabel-TV	57
Revisionsarvode	25
Övriga förvaltningskostnader	23
Konsultarvoden	10
Bankkostnader	4
Föreningsavgifter	0
	1 874

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

Mottagen utdelning, fastigheten.

	2022-10-17
	-2023-12-31
Erhållna utdelningar	126 915
Nedskrivningar	-126 915
Försäljning andelar	22
	22

Not 5 Byggnader och mark

2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	0
Inköp	171 590
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 590

Ingående avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-1 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 256

Utgående redovisat värde 170 334

Bokfört värde byggnader	129 152
Bokfört värde mark	41 182
	170 334

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 1730	4,96	2024-04-28	54 776
SEB 1781	4,76	2025-04-28	6 823
SEB 1803	4,71	2026-04-28	6 823
SEB 1838	4,75	2027-04-28	6 823
			75 245

Kortfristig del av långfristig skuld 55 611

Lånet om 54 775 700 kr ska sättas om till nya villkor inom ett år varför hela lånebeloppet redovisas som kortfristig skuld. Enligt plan med banken ska 835 464 kr amorteras under 2024 varför detta belopp också redovisas som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 7 Ställda säkerheter

2023-12-31

Fastighetsinteckning	86 644
	86 644

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavifterna höjdes med 15% den 1 januari 2024.

Föreningens lån, för osålda lägenheter, om 54 775 700 kr har slutbetalningsdag 2024-04-28 och ska sättas om till nya villkor.

Hysesförhandling av 2024 års hyreshöjning är genom Fastighetsägarföreningen påkallad.

Hysesförhandling pågår.

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Magnus Tollbom
Ordförande

Therése Abbadi

Christian Mars

Lennie Mathisson

Mickael Timmermann

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Baker Tilly Halmstad KB

Maria Nilsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lummervägen
Org.nr. 769641-5848

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lummervägen för räkenskapsåret 2022-10-17 -- 2023-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

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 Bostadsrättsföreningen Lummervägen för räkenskapsåret 2022-10-17 -- 2023-12-31 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.

Halmstad den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Nilsson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 22 april 2024



Brf Lummervägen_2023_240420.pdf
(183798 byte)
SHA-512: 0d1e8ef06b3633969f077010ee8901bd58c4c
1eb5f840d687612a51660e2dcbe3eeb54335f0febdeec
d3af1081b470fc876bb82a16410554a41813dbe4ec3dc



**Revisionsberättelser BRF Lummervägen
2023-12-31.pdf**
(106200 byte)
SHA-512: 23c0a7252d223450c6b318cf6d7e6486f10d2
34467919deaf4e51c1edfa3c61b4509ce814d7f70fb4f
4948bcd26a7ee279117e192d553f44b20c07924966e00

Underskrifter

2024-04-21 09:23:42 (CET)

**Per-Magnus Tollbom**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-21 09:58:03 (CET)

**Mona Therése Abbadi**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-21 10:41:36 (CET)

**Christian Per-Olof Bertil Mars**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-21 11:08:14 (CET)

**Lennie Mathisson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-21 11:22:06 (CET)

**Mickael Timmermann**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-04-22 11:17:13 (CET)

**Elin Eva Maria Nilsson**

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

79631017157807a4f28d7c0522c82a122a5698dcfef35ea8a321e75f3d4c2537571003424cf00be39f4defe8bf91e02020e2a1ebfb705b5a514a73bcfe075674



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.