

Årsredovisning 2023

Brf Lödkolven 2

716419-1855



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lödkolven 2

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassa) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lödkolven 2	-	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via Söderberg & Partners.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1936

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 30 bostadsrätter om totalt 1 347 kvm. Byggnadernas totalyta är 1347 kvm.

Styrelsens sammansättning

Charlotta Rosdahl	Ordförande
Amanda Olsson	Styrelseledamot
Oliver Petersson	Styrelseledamot

Valberedning

Ann-Christine Börjesson och Anna Olin Kardell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Annika Bellman Asp Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- **2023** OVK besiktning med negativt utfall, påbörjan av åtgärder
 - Framtagande av ny underhållsplan
 - Byte av portkodsdosa och installation av blippar
 - Bortfräsning av häck på innergården
 - Installation av fläktar i torkrummet till tvättstugan
 - Inköp av nya utemöbler till innergården
 - Installation av sopkärl för matavfall

Planerade underhåll

- **2024** Fortsättning av åtgärder efter OVK besiktningen
 - Ommålning av trapphus, källare gångar och tvättstuga.
 - Utredning av möjlighet till att bygga in sopkärnen
 - Se över ev behov att byta ut transistorn för värmepump

Avtal med leverantörer

Service av tvättmaskiner och torkutrustning	Podab
Städ av trapphus och gemensamma utrymmen	Mickes Städ AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

I februari 2023 höjdes samtliga avgifter till medlemmarna med 5 % vilket till viss del har täckt ökade kostnader till leverantörer samt de ökade räntekostnaderna för våra lån.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-02-01 med 5%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 038 329	995 027	983 119	990 674
Resultat efter fin. poster	-232 456	-713 333	-753 758	118 003
Soliditet (%)	35	37	40	45
Yttre fond	-	172 800	338 020	338 020
Taxeringsvärde	55 000 000	55 000 000	38 600 000	38 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	751	722	177	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,8	94,6	23,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 551	4 551	4 551	4 551
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 406	4 406	4 406	4 406
Sparande per kvm totalyta, kr	-10	209	172	260
Elkostnad per kvm totalyta, kr	28	38	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	215	194	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	29	24	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	272	255	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,18	1,23	1,02	1,14
Räntekänslighet (%)	6,06	6,31	25,77	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Det negativa resultatet beror på ökade räntekostnader till största del. Viss del kan det också härledas också till ökade leverantörskostnader och att avgiften 2023 inte höjdes med mer än 5 % .

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	4 236 889	-	-	4 236 889
Upplåtelseavgifter	2 388 312	-	-	2 388 312
Fond, yttre underhåll	172 800	-	-172 800	0
Balanserat resultat	-2 498 937	-713 333	172 800	-3 039 470
Årets resultat	-713 333	713 333	-232 456	-232 456
Eget kapital	3 585 731	0	-232 456	3 353 275

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 039 470
Årets resultat	-232 456
Totalt	-3 271 926

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	332 000
Balanseras i ny räkning	-3 603 926
	-3 271 926

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 038 329	995 026
Övriga rörelseintäkter	3	129 091	1
Summa rörelseintäkter		1 167 420	995 027
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-914 593	-1 386 946
Övriga externa kostnader	9	-84 397	-79 434
Personalkostnader	10	-39 429	6 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178 260	-178 260
Summa rörelsekostnader		-1 216 679	-1 637 663
RÖRELSERESULTAT		-49 259	-642 636
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 680	2 190
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-188 876	-72 887
Summa finansiella poster		-183 196	-70 697
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-232 456	-713 333
ÅRETS RESULTAT		-232 456	-713 333

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	8 727 405	8 905 665
Summa materiella anläggningstillgångar		8 727 405	8 905 665
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 727 405	8 905 665
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		32 321	0
Övriga fordringar	13	7 228	1 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	41 201	31 314
Summa kortfristiga fordringar		80 750	33 150
Kassa och bank			
Kassa och bank		720 413	804 525
Summa kassa och bank		720 413	804 525
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		801 163	837 675
SUMMA TILLGÅNGAR		9 528 568	9 743 340

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 625 201	6 625 201
Fond för yttre underhåll		0	172 800
Summa bundet eget kapital		6 625 201	6 798 001
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 039 470	-2 498 937
Årets resultat		-232 456	-713 333
Summa fritt eget kapital		-3 271 926	-3 212 270
SUMMA EGET KAPITAL		3 353 275	3 585 731
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	0	2 804 475
Summa långfristiga skulder		0	2 804 475
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 934 475	3 130 000
Leverantörsskulder		43 907	44 962
Skatteskulder		4 453	4 862
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	192 458	173 310
Summa kortfristiga skulder		6 175 293	3 353 134
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 528 568	9 743 340

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-49 259	-642 636
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	178 260	178 260
	129 001	-464 376
Erhållen ränta	5 680	2 190
Erlagd ränta	-194 787	-62 118
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-60 107	-524 304
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-47 600	8 276
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	23 595	-264 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-84 112	-780 061
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-84 112	-780 061
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	804 525	1 584 586
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	720 413	804 525

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lödkolven 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering, bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 3,33 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	921 827	881 424
Hysesintäkter, bostäder	51 938	50 703
Kabel-TV/Bredband	53 640	53 640
Övriga intäkter	10 924	9 259
Summa	1 038 329	995 026

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-1	1
Elprisstöd	7 314	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	121 778	0
Summa	129 091	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 290	0
Fastskötsel/städ tjänster	26 460	25 356
Besiktning och service	18 750	7 764
Trädgårdsarbete	10 561	637
Övrigt	9 875	0
Summa	66 936	33 757

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	1 435	0
Bostäder	4 776	0
Bostäder VVS	0	6 524
Tvättstuga	10 858	12 399
VA	27 600	13 198
Ventilation	47 156	0
Hissar	8 904	5 553
Temp. rep und eller projekt	167 582	0
Summa	268 311	37 674

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	41 250	0
Hissar	0	54 535
Fönster	0	761 472
Summa	41 250	816 007

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	37 961	50 565
Uppvärmning	290 060	261 276
Vatten	39 015	31 691
Sophämtning	35 248	30 164
Summa	402 284	373 696

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	24 483	21 774
Kabel-TV	21 432	19 376
Bredband	40 127	37 572
Övrigt	510	0
Fastighetsskatt	49 259	47 089
Summa	135 811	125 811

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	2 341
Programvaror	0	1 439
Övriga förvaltningskostnader	35 681	13 973
Revisionsarvoden	240	17 137
Ekonomisk förvaltning	48 476	44 544
Summa	84 397	79 434

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	30 000	-4 764
Löner, arbetare	0	2 500
Sociala avgifter	9 429	-4 713
Summa	39 429	-6 977

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	188 834	72 887
Övriga räntekostnader	42	0
Summa	188 876	72 887

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 142 421	12 142 421
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 142 421	12 142 421
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 236 756	-3 058 496
Årets avskrivning	-178 260	-178 260
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 415 016	-3 236 756
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 727 405	8 905 665
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 218 000</i>	<i>1 218 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Summa	55 000 000	55 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	5 256	116
Skattefordringar	223	0
Avräkningskonto, eko. förvaltning	1 749	1 720
Summa	7 228	1 836

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 957	156
Försäkringspremier	8 534	7 419
Kabel-TV	5 703	5 358
Bredband	6 992	6 262
Förvaltning	16 015	12 119
Summa	41 201	31 314

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-03-28	4,69 %	2 400 000	2 400 000
SEB	2024-02-28	1,40 %	1 770 000	1 770 000
SEB	2024-12-28	4,27 %	1 034 475	1 034 475
SEB	2024-02-28	4,02 %	730 000	730 000
Summa			5 934 475	5 934 475
Varav kortfristig del			5 934 475	3 130 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 934 475 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 209	8 240
El	3 943	6 645
Uppvärmning	43 529	40 826
Utgiftsräntor	6 359	12 270
Vatten	6 519	5 873
Uppkost löner	30 000	0
Beräknade uppl. sociala avifter	9 429	0
Förutbetalda avgifter/hyror	86 470	82 756
Beräknat revisionsarvode	0	16 700
Summa	192 458	173 310

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 728 000	7 728 000

Underskrifter

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

Stockholms kommun

Amanda Olsson
Styrelseledamot

Charlotta Rosdahl
Ordförande

Oliver Petersson
Styrelseledamot

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

Annika Bellman Asp
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 16:54

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 02.05.2024 14:07

DOCUMENT ID:

ByZnbMbWM0

ENVELOPE ID:

SJeoWMZWzA-ByZnbMbWM0

DOCUMENT NAME:

Brf Lödkolven 2, 716419-1855 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA OLSSON olssonamanda@icloud.com	Signed Authenticated	02.05.2024 16:34 02.05.2024 16:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/10/16) IP: 81.227.239.211
2. CHARLOTTA ROSDAHL charlotta.rosdahl@gmail.com	Signed Authenticated	02.05.2024 21:46 02.05.2024 21:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/06/17) IP: 84.217.86.150
3. Oliver Petersson oliverpetersson1993@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 16:48 07.05.2024 16:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/05/26) IP: 212.116.75.74
4. Annika Asp annika@bellmanrevision.se	Signed Authenticated	07.05.2024 16:54 07.05.2024 16:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/07) IP: 158.174.22.247

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman: **Bostadsrättsföreningen Lödkolven 2**
Organisationsnummer 716419-1855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lödkolven 2 för år 2023. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lödkolven 2s 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Lödkolven 2 enligt god revisorsd 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

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 på fel, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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 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 Lödkolven 2 för år 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 Bostadsrättsföreningen Lödkolven 2 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:

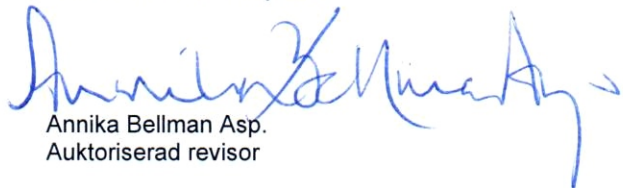
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den maj 2024



Annika Bellman Asp.
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 16:55

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 02.05.2024 14:07

DOCUMENT ID:
S13ZMW-GO

ENVELOPE ID:
SyoZMZWzR-S13ZMW-GO

DOCUMENT NAME:
rb2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annika Asp annika@bellmanrevision.se	Signed Authenticated	07.05.2024 16:55 07.05.2024 16:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/06/07) IP: 158.174.22.247

* 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