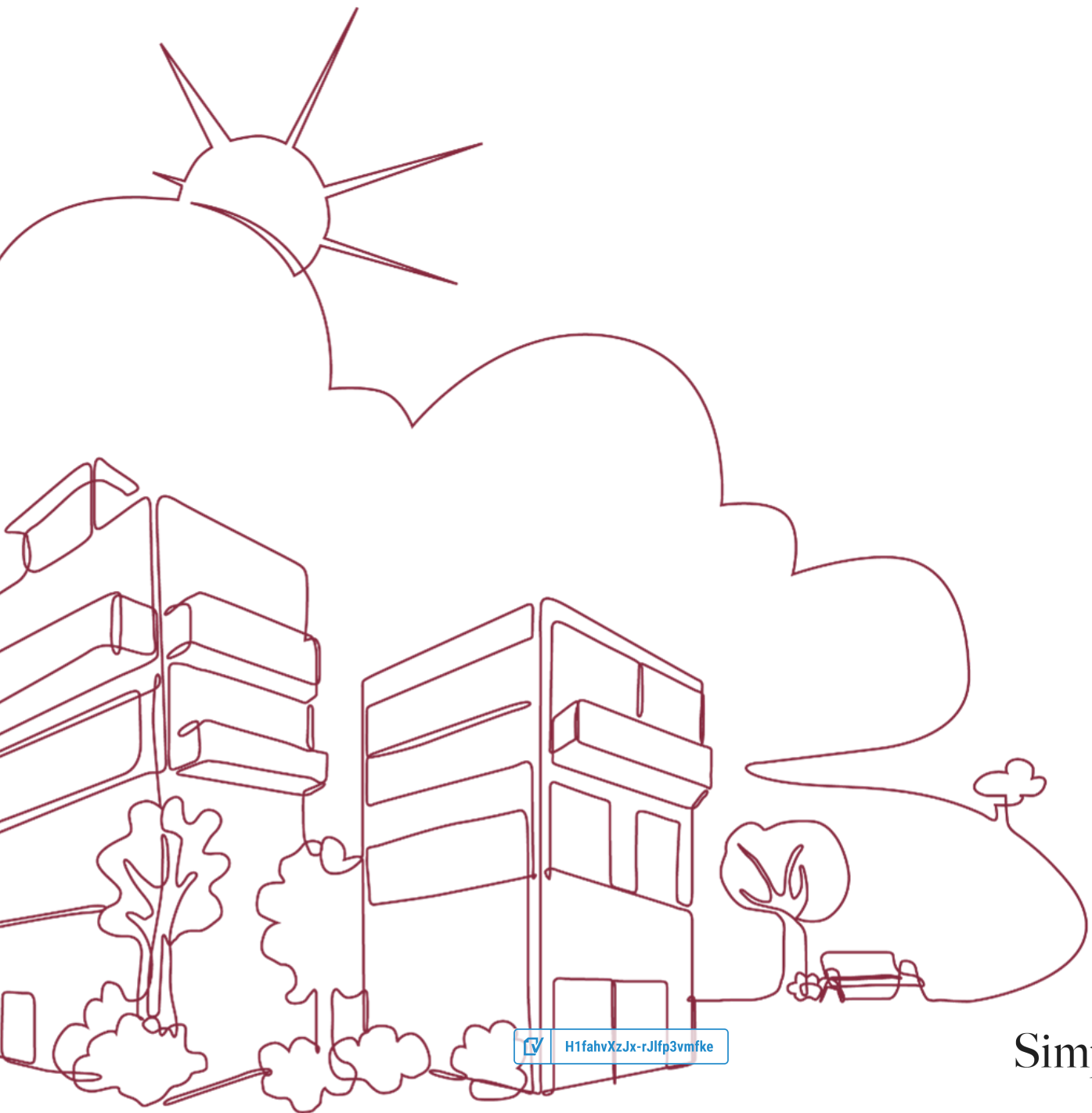


Årsredovisning 2023 - 2024

Brf Logen i Ör

769631-5782



 [H1fahvXz.Jx-rJlf3vmfke](#)

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Logen i Ör

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-08-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-26 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Violen 2	2017	Sundbyberg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967

Föreningen äger och förvaltar sedan 2017-12-15 fastigheten Violen 2. Föreningen har 51 hyreslägenheter och 219 bostadsrätter om totalt 20 110 kvm och 15 lokaler om 688 kvm. Utöver detta äger föreningen även 197 garageplatser och 66 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

73 st 1 rum och kök

65 st 2 rum och kök

94 st 3 rum och kök

18 st 4 rum och kök

13 st 5 rum och kök

7 st 6 rum och kök

Föreningen är frivilligt momsregistrerade avseende verksamhetslokaler.

Styrelsens sammansättning

Krister Andersson Brolin	Ordförande
Björn Landström	Styrelseledamot
Erik Bengt Emil Strömberg	Styrelseledamot
Helena Maslov	Styrelseledamot
Karl Robin Sibborn	Styrelseledamot
Kjell Åke Andersson	Styrelseledamot
Paula Palermo	Styrelseledamot
Anya Maria Larsdotter Alenberg	Suppleant
Christer Tjörnemar	Suppleant
Conny Olofsson	Suppleant

Valberedning

Sverker Rundqvist, Anders Dahlgren, Tony Holmström, Jenny Sandström

Firmateckning

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

Revisorer

Börje Krafft Auktoriserad revisor Add & Subtract AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 18 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2019-2021 ● Stambyte
- 2020 ● Takrenovering

Planerade underhåll

- 2020-2022 ● Ventilation
- 2021-2022 ● Anslutning till sopsugsanläggning
- 2021-2024 ● Garagerenovering
- 2025-2026 ● Fönsterrenovering
- 2026-2028 ● Fasadrenovering

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Effekt Konsult & Förvaltning AB
Skötsel av utemiljö, vinterunderhåll	Habitek Utemiljö AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slutförda projekt/ärenden aktuellt verksamhetsår (23-07-01—24-06-30) • Garagerenoveringen av övre garage. • Takrenovering Logdansvägen 42-48 och 2-16. • Filmning och relining av dagvattenstammar 2-16. • Upphandling av teknisk underhållsplan. • En översyn av entreprenörsavtal och den kvalitet vi får ut av våra leverantörer och upphandling av ny ekonomisk och teknisk entreprenör samt fastighetsskötare har genomförts. • Höjning och differentiering av garage- och parkeringsavgifter har genomförts. • Cykelrensning genomfördes i juni. Ca 100 cyklar omhändertogs. • Hobbyrum har ställts i ordning och utrustats. • Målning och uppfräschning av lekplatser. Påbörjade projekt/ärenden som slutförs nästa verksamhetsår (24-07-01—25-06-30) • Garagerenovering nedre garage. • Obligatorisk ventilationskontroll OVK. • Översyn av värmesystem för ökad värmekomfort. • Utredning om orsakerna till missfärgat vatten, vattenprover. • Ordningsställande av ny styrelselokal vid Logdansvägen 8.

Ekonomi

Medlemsavgiften höjdes med 8 % från och med mars 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 307 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 308 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelse. Under året har föreningen upplåtit 2 hyresrätter till bostadsrätter.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	15 914 059	15 303 440	15 532 501	14 755 751	15 148 257
Resultat efter fin. poster	-11 631 187	-9 239 553	-9 033 618	-12 103 355	-10 931 211
Soliditet (%)	64	65	64	63	59
Yttre fond	-	343 350	277 009	-	402 971
Taxeringsvärde	343 350 000	343 350 000	343 350 000	277 009 000	277 009 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	645	607	582	555	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	65,5	61,5	61,3	54,3	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 170	12 192	12 725	12 920	14 563
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 600	9 618	10 024	10 027	10 388
Sparande per kvm totalyta, kr	-39	30	42	-217	-83
Elkostnad per kvm totalyta, kr	50	52	-	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	172	155	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	44	-	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	275	252	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,89	1,16	0,95	1,28	1,67
Räntekänslighet (%)	18,87	20,09	21,88	-	-

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -805 444 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Det negativa resultatet beror i stort på de stora investeringar som har gjorts under verksamhetsåret för att öka intäkter, minska kostnader samt hålla fastigheten i bra skick. De största investeringarna rör framför allt garagerenovering, takrenovering och relining av dagvattenavrinning från tak. Till detta kommer kostnader för underhåll av värmesystem, där vi behöver ta ett mer omfattande grepp för att sänka underhålls- och driftskostnader.

Två andra faktorer som bidrar till det negativa resultatet är ökade taxestyrd driftskostnader (t ex fjärrvärme) och ökade räntekostnader då bindningstiden på ett lån på 55 miljoner löpte ut i januari 2024 och därmed fick betydligt högre ränta.

Räntekostnaderna kommer framöver att öka ytterligare, då ett större lån löper ut i januari 2025 och ett till i januari 2026. En ljusning finns i att räntenivåerna förmodligen kommer att gå ner de närmaste åren. Vår bedömning är dock att det kommer att medföra högre räntekostnader på 1-2 miljoner per år under några år framöver.

En annan faktor bakom det negativa resultatet är att vi på grund av garagerenoveringen har haft mycket begränsade intäkter därifrån. Vi räknar med en ökning av intäkterna från parkeringar och garageplatser på ca en miljon kronor under innevarande år, samt ytterligare nära en miljon vid full beläggning.

Styrelsen har under verksamhetsåret undersökt flera vägar för att öka intäkterna och sänka de löpande kostnaderna. Som ett resultat av detta har den ekonomiska och tekniska förvaltningen samlats under en entreprenör, vilket vi beräknar spara nära tvåhundra tusen kronor per år i fast kostnad. Vidare har arbete påbörjats med att rengöra och effektivisera våra värmesystem.

Ytterligare planerade åtgärder för att sänka driftskostnaderna är att byta ut samtliga armaturer i trapphus mot rörelsestyrda LED-armaturer. Vi räknar med en besparing på ca 70 % i och med detta.

Inför nästa kalenderår bedömer styrelsen att månadsavgiften behöver höjas. Arbetet med att ta fram en exakt procentsats pågår. Information kommer när höjningen är beslutad.

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-06-30
Insatser	397 335 300	-	3 084 000	400 419 300
Upplåtelseavgifter	32 623 052	-	1 026 000	33 649 052
Fond, yttre underhåll	343 350	-	-343 350	0
Balanserat resultat	-42 637 625	-9 239 553	343 350	-51 533 829
Årets resultat	-9 239 553	9 239 553	-11 631 187	-11 631 187
Eget kapital	378 424 523	0	-7 521 187	370 903 337

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-51 533 829
Årets resultat	-11 631 187
Totalt	-63 165 015

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	343 350
Att från yttre fond i anspråk ta	-343 350
Balanseras i ny räkning	-63 165 015
	-63 165 015

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	15 914 059	15 303 440
Övriga rörelseintäkter	3	277 658	920 860
Summa rörelseintäkter		16 191 718	16 224 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-12 526 635	-11 638 321
Övriga externa kostnader	8	-1 170 405	-1 584 415
Personalkostnader	9	-723 041	-679 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-9 612 178	-9 181 836
Summa rörelsekostnader		-24 032 259	-23 084 172
RÖRELSERESULTAT		-7 840 541	-6 859 872
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 244	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 795 889	-2 379 697
Summa finansiella poster		-3 790 645	-2 379 681
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-11 631 187	-9 239 553
ÅRETS RESULTAT		-11 631 187	-9 239 553

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	520 950 491	524 879 587
Maskiner och inventarier	12	23 507	34 919
Pågående projekt	13	32 080 748	23 013 066
Summa materiella anläggningstillgångar		553 054 746	547 927 572
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		553 054 746	547 927 572
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 380 877	1 287 082
Övriga fordringar	14	557 402	33 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	806 121	328 321
Summa kortfristiga fordringar		2 744 401	1 648 770
Kassa och bank			
Kassa och bank		21 110 067	35 736 075
Summa kassa och bank		21 110 067	35 736 075
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		23 854 468	37 384 845
SUMMA TILLGÅNGAR		576 909 213	585 312 417

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		434 068 352	429 958 352
Fond för yttre underhåll		0	343 350
Summa bundet eget kapital		434 068 352	430 301 702
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-51 533 829	-42 637 625
Årets resultat		-11 631 187	-9 239 553
Summa ansamlad förlust		-63 165 015	-51 877 179
SUMMA EGET KAPITAL		370 903 337	378 424 523
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	50 000 000	139 400 000
Summa långfristiga skulder		50 000 000	139 400 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		149 998 250	60 965 500
Leverantörsskulder		2 660 298	4 031 537
Skatteskulder		1 036 130	512 530
Övriga kortfristiga skulder		68 714	5 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 242 485	1 972 792
Summa kortfristiga skulder		156 005 877	67 487 894
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		576 909 213	585 312 417

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-7 840 541	-6 859 872
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	9 612 178	9 181 836
	1 771 637	2 321 964
Erhållen ränta	5 244	16
Erlagd ränta	-3 491 414	-2 378 385
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 714 534	-56 405
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 095 630	542 066
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-819 242	729 340
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 629 406	1 215 001
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-14 739 352	-15 549 737
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-14 739 352	-15 549 737
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 110 000	0
Upptagna lån	305 750	34 430 750
Amortering av lån	-673 000	-42 553 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 742 750	-8 123 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-14 626 007	-22 457 737
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	35 736 075	58 193 811
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	21 110 067	35 736 075

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Logen i Ör har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 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	2 - 11,11 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	5 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till 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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter, bostäder	10 382 675	9 755 633
Hysesintäkter, p-platser	857 479	816 260
Hysesintäkter, bostäder	4 165 256	4 270 888
Hysesintäkter, lokaler	224 169	195 096
Bredband och TV	220 134	218 280
Övriga intäkter	64 346	47 283
Summa	15 914 059	15 303 440

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Vidarefakturering moms	4 868	6 491
Öres- och kronutjämning	-6	751
Övriga intäkter	0	5 275
Försäkringsersättning	0	908 343
Elstöd	272 796	0
Summa	277 658	920 860

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel	253 905	235 779
Besiktning och service	235 947	252 840
Städning	492 024	503 526
Trädgårdsarbete	586 278	608 339
Snöskottning	413 661	217 715
Övrigt	0	5 722
Summa	1 981 815	1 823 920

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övrigt	21 415	28 734
Bostäder	525 954	337 429
Lokaler	0	5 522
Gemensamma utrymmen	588 029	601 955
Installationer	1 151 225	807 281
Försäkringsskador	498 353	644 145
Summa	2 784 976	2 425 066

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsel	1 047 784	1 084 901
Uppvärmning	3 575 202	3 230 436
Vatten	1 108 149	924 570
Sophämtning	791 915	902 786
Summa	6 523 050	6 142 693

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	348 463	285 506
Självrisker	0	96 600
Övrigt	0	12 465
Bredband och TV	364 732	339 540
Fastighetsskatt	523 600	512 530
Summa	1 236 795	1 246 641

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Förbrukningsmaterial	53 407	153 766
Övriga förvaltningskostnader	177 297	176 181
Försäljningskostnader	88 940	0
Juridiska kostnader	72 617	595 894
Revisionsarvoden	29 917	32 500
Ekonomisk förvaltning	338 789	325 076
Konsultkostnader	409 438	300 998
Summa	1 170 405	1 584 415

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	508 543	495 000
Löner, arbetare	49 400	29 100
Sociala avgifter	165 098	155 500
Summa	723 041	679 600

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 791 471	2 361 226
Övriga räntekostnader	4 418	18 471
Summa	3 795 889	2 379 697

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	568 314 397	559 689 748
Årets inköp	5 671 670	8 624 649
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	573 986 067	568 314 397
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-43 434 810	-34 264 386
Årets avskrivning	-9 600 766	-9 170 424
Utgående ackumulerad avskrivning	-53 035 576	-43 434 810
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	520 950 491	524 879 587
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>154 577 200</i>	<i>154 577 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	224 400 000	224 400 000
Taxeringsvärde mark	118 950 000	118 950 000
Summa	343 350 000	343 350 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 085	89 085
Utgående anskaffningsvärde	89 085	89 085
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-54 166	-42 754
Avskrivningar	-11 412	-11 412
Utgående avskrivning	-65 578	-54 166
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	23 507	34 919

NOT 12, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-06-30	2023-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	23 013 066	16 087 978
Årets inköp	14 794 971	15 549 738
Omklassificering	-5 727 289	-8 624 650
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32 080 748	23 013 066

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	539 098	15 244
Skattefordringar	9 804	6 030
Övriga fordringar	8 500	12 093
Summa	557 402	33 367

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	191 206	157 764
Fastighetsskötsel	21 406	0
Försäkringspremier	143 425	100 812
Bredband och TV	72 195	69 745
Förvaltning	72 139	0
Amortering	305 750	0
Summa	806 121	328 321

NOT 16, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-06-30	SKULD 2024-06-30	SKULD 2023-06-30
SBAB	2024-07-01	4,84 %	5 873 250	5 965 500
SBAB	2025-01-10	4,58 %	54 725 000	55 000 000
SBAB	2025-01-10	0,82 %	55 000 000	55 000 000
SBAB	2026-01-12	0,87 %	50 000 000	50 000 000
Danske Bank	2024-12-30	3,62 %	34 400 000	34 400 000
Summa			199 998 250	200 365 500
Varav kortfristig del			149 998 250	60 965 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 199 383 250 kr.

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

**NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 493	169 284
Städning	52 412	1 914
El	74 093	78 743
Uppvärmning	133 609	117 556
Revision	30 000	30 000
Utgiftsräntor	307 861	3 386
Arvoden och sociala avgifter	259 495	259 495
Förutbetalda avgifter/hyror	1 362 522	1 312 414
Summa	2 242 485	1 972 792

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	212 000 000	212 000 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Krister Andersson Brolin
Ordförande

Björn Landström
Styrelseledamot

Erik Bengt Emil Strömberg
Styrelseledamot

Helena Maslov
Styrelseledamot

Karl Robin Sibborn
Styrelseledamot

Kjell Åke Andersson
Styrelseledamot

Paula Palermo
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Add & Subtract
Börje Krafft
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.11.2024 15:34

SENT BY OWNER:

Peter Sved · 14.11.2024 13:27

DOCUMENT ID:

rJlfp3vmfke

ENVELOPE ID:

H1fahvXzJx-rJlfp3vmfke

DOCUMENT NAME:

Brf Logen i Ör, 769631-5782 - Ej undertecknad årsredovisning 2024.pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTER ANDERSSON BROLIN kriste@logenbrf.se	Signed Authenticated	14.11.2024 13:29 14.11.2024 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.40.55
2. BJÖRN LANDSTRÖM bjorn@logenbrf.se	Signed Authenticated	14.11.2024 13:30 14.11.2024 13:29	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.215.64
3. Erik Bengt Emil Strömberg erik@logenbrf.se	Signed Authenticated	14.11.2024 13:35 14.11.2024 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.42.109
4. Karl Robin Sibborn robin@logenbrf.se	Signed Authenticated	14.11.2024 13:44 14.11.2024 13:42	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.113.150
5. KJELL ÅKE ANDERSSON kjell@logenbrf.se	Signed Authenticated	14.11.2024 13:45 14.11.2024 13:44	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.112.157
6. HELENA MASLOV helena@logenbrf.se	Signed Authenticated	14.11.2024 13:53 14.11.2024 13:53	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.51.152
7. PAULA STEPHANIE PALERMO paula@logenbrf.se	Signed Authenticated	14.11.2024 14:32 14.11.2024 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.219.127
8. BÖRJE KRAFFT borje.krafft@addsubtract.se	Signed Authenticated	14.11.2024 15:34 14.11.2024 15:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.101.104

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

Custom events

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

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Logen i Ör
769612-0421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Logen i Ör för år 2023-07-02—2024-06-30.

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 30 juni 2024 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen. Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- 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.
- 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.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Logen i Ör för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvars

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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm samma datum som min elektroniska signatur

Börje Krafft
Auktoriserad revisor

Dokument

Brf Logen i Ör RB 2024-06-30[14]

Antal sidor: 2
Verifikationsdatum: Nov 14 2024 03:04PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
673602DA2E22C
NOV 14 2024 03:04PM

Deltagare


Add & Subtract AB (Skapare)

nicklas@addsubtract.se
Stockholm Artillerigatan 42 11445
Skickades: Nov 14 2024 03:02PM

Börje Krafft (Esignatur)

196606097597
borje.krafft@addsubtract.se
+46706075756
Signerad: Nov 14 2024 03:04PM

Registrerade händelser

Nov 14 2024 03:02PM	Add & Subtract AB skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 217.115.53.147
Nov 14 2024 03:03PM	Börje Krafft granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2648945/673602ee3360f	IP ADDRESS 94.234.101.24
Nov 14 2024 03:04PM	 BÖRJE KRAFFT signerade dokumentet GPS koordinater: Lat 59.3689 Long 18.0084 Signerad med: BankID (4b43a4df-bad1-43c7-8f83-fc82318e88ed)	IP-ADDRESS 94.234.101.24
Nov 14 2024 03:04PM	Dokumentet har signerats	