

2023

Årsredovisning

Brf Lodjuret



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftkostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftkostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftkostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Lodjuret

789200-0642

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Lodjuret får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Lodjuret 13, bebyggdes 1960. Föreningen registrerades 1954-06-09. Fastigheten är belägen på Västra Radiogatan 17 och 19, Fridhemsgatan 74,76,78,80 och 82 samt Båtsmansvägen 3 i Sundsvall. På fastigheten finns 4 bostadshus innehållande 118 lägenheter och 8 lokaler varav 3 lokaler är hyresrätter. På fastigheten finns även 83 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

76 st	2 rum och kök
36 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 7 769 m²

Total lokalyta: 931 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel och vicevärdskap har skötts av Fastighets Competens i Norrland AB.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande 4 åren. Underhållsplanen uppdateras varje år av styrelsen.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Stam- och badrumsrenovering	2000
lordningställande av parkering och gård	2001-2002
Takrenovering höghus och genomgång av värmesystemet	2003
Byte till säkerhetsdörrar	2006
Byte av tak på låghusen A1, A2 och C	2007-2008
lordningställande av parkering och gård, östra delen	2008
Fönsterbyte i bostäder, skyltfönster samt två dörrpartier	2011
Fasadrenovering	2015
Balkongbesiktning	2016
Elombyggnad	2018-2019

forts.

Takomläggning hus B	2020
Utbyggnad och inglasning av balkonger	2023

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen byggt ut och glasat in samtliga balkonger. Projektet har uppgått till 23 751 158 kronor och 80% av kostnaden aktiveras för avskrivning under 50 år. För att finansiera projektet har föreningen upptagit 22 805 000 kronor i lån och samtliga medlemmar har fått ett balkongtillägg utifrån balkongernas storlek.

Medlemsavgifterna höjes med 10% 2023-01-01 och det är även beslutat att höja avgiften med 5% fr.o.m. 2024-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	148 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	151 stycken

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2023-05-08 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Patrik Winlöf	Ordförande
	Ylva Kårström	Ledamot
	Per Selin	Ledamot
	Hans Ångman	Ledamot
	Roger Åsell	Ledamot

Suppleant	Anders Hansson
	Stefan Pettersson

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB
-----------	--------------------------------

Valberedning	Carina Thörnberg
	Jessica Viberg

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2022-05-09.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6 796	6 193	6 059	6 081
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 652	889	546	45
Soliditet, %	10,1	39,5	36,4	33,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	693	630	612	612
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,3	79,1	78,5	78,2
Energikostnad per kvm, kr	265	227	224	199
Skuldsättning per kvm, kr	3 935	1 393	1 479	1 571
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 407	1 560	1 656	1 759
Genomsnittlig skuldränta, %	3,5	1,4	1,2	1,3
Sparande per kvm, kr	114	209	198	214
Räntekänslighet, %	6,4	2,5	2,7	2,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Årets resultat innebär en förlust vilken framför allt beror på det stora arbetet med att renovera, bygga ut och renovera balkongerna men även på allmänt höjda drifts- och räntekostnader. Föreningen kommer att genomföra en höjning av avgifterna med 5% från 2024-01-01 för att kompensera för kostnadsökningarna.

Förändringar i eget kapital

	Insatser, upplåtelseavg	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	810 410	4 984 797	2 156 576	889 331	8 841 114
Avsättning till fond för yttre underhåll		889 331	-889 331		0
Omföring av föregående års resultat			889 331	-889 331	0
Årets resultat				-4 651 615	-4 651 615
Belopp vid årets utgång	810 410	5 874 128	2 156 576	-4 651 615	4 189 499

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	2 156 575
årets förlust	-4 651 615
	-2 495 040

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	190 437
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	0
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-4 780 615
i ny räkning överföres	2 095 138
	-2 495 040

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 795 845	6 193 482
Summa rörelseintäkter		6 795 845	6 193 482
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 176 937	-3 997 201
Övriga externa kostnader		-562 052	-175 550
Personalkostnader	4	-133 782	-125 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-839 087	-829 103
Summa rörelsekostnader		-10 711 858	-5 127 120
Rörelseresultat		-3 916 013	1 066 362
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69 094	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-804 696	-177 031
Summa finansiella poster		-735 602	-177 031
Resultat efter finansiella poster		-4 651 615	889 331
Årets resultat		-4 651 615	889 331

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	37 156 932	18 995 093
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 156 932	18 995 093

Summa anläggningstillgångar

37 156 932

18 995 093

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		104 245	67 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		189 140	200 960
Summa kortfristiga fordringar		293 385	268 098

Kassa och bank

Kassa och bank	8	3 847 698	3 120 574
Summa kassa och bank		3 847 698	3 120 574

Summa omsättningstillgångar

4 141 083

3 388 672

SUMMA TILLGÅNGAR

41 298 015

22 383 765

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

810 410

810 410

Fond för yttre underhåll

5 874 129

4 984 798

Summa bundet eget kapital

6 684 539

5 795 208

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 156 575

2 156 575

Årets resultat

-4 651 615

889 331

Summa fritt eget kapital

-2 495 040

3 045 906

Summa eget kapital

4 189 499

8 841 114

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

27 017 898

6 488 210

Summa långfristiga skulder

27 017 898

6 488 210

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

9

7 219 546

5 632 167

Leverantörsskulder

1 648 022

705 696

Skatteskulder

47 899

32 673

Övriga skulder

10

87 005

64 282

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 088 146

619 623

Summa kortfristiga skulder

10 090 618

7 054 441

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

41 298 015

22 383 765

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-4 651 615

889 331

Avskrivningar

839 087

829 103

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-3 812 528

1 718 434

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-25 287

-123 592

Förändring av leverantörsskulder

942 327

287 345

Förändring av kortfristiga skulder

506 471

84 503

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-2 389 017

1 966 690

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-19 000 926

-901 174

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-19 000 926

-901 174

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

23 000 000

0

Amortering av lån

-882 933

-744 708

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

22 117 067

-744 708

Årets kassaflöde

727 124

320 808

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 120 574

2 799 766

Likvida medel vid årets slut

3 847 698

3 120 574

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Om- och tillbyggnader	10-50 år
Markanläggning	20 år
Markvärdet är inte föremål för avskrivning.	

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

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

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm, kr

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.

Skuldsättning per kvm, kr

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

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

Genomsnittlig skuldränta, %

Bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Sparande per kvm, kr

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	5 387 616	4 897 884
Årsavgifter lokaler	601 664	544 892
Hyror lokaler	271 760	271 223
Hyror parkering	183 428	153 149
Gästlägenhet	4 000	1 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 858	15 151
Gemensamhetsel	321 704	310 183
Övriga intäkter	13 815	0
	6 795 845	6 193 482

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	479 193	382 255
Periodiskt underhåll	4 780 617	73 479
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	331 017	401 906
Uppvärmning	1 139 060	1 030 186
Rengöring vent, brandskydd	11 129	11 684
Vatten & avloppsavgifter	430 829	469 778
Elavgifter	734 907	475 634
Renhållning	258 573	313 869
Snöröjning, sandning, sopning	310 586	166 985
Förbrukningsinv. / mtrl	32 753	22 456
Försäkring fastighet	125 563	121 316
Kabel-tv,bredband,IP-telefoni	318 120	303 064
Fastighetsskatt	224 590	224 590
	9 176 937	3 997 202

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	105 100	98 200
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	28 682	27 066
	133 782	125 266

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	37 407 403	37 407 403
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	2 777 853	1 876 678
Årets anskaffning	19 000 926	901 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 186 182	40 185 256
Ingående ackumulerade avskrivningar	-22 426 163	-21 597 060
Årets avskrivningar	-839 087	-829 103
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 265 250	-22 426 163
Mark	1 236 000	1 236 000
	1 236 000	1 236 000
Utgående redovisat värde	37 156 932	18 995 093
Taxeringsvärden byggnader	48 603 000	48 603 000
Taxeringsvärden mark	14 876 000	14 876 000
	63 479 000	63 479 000
Fastighetens taxeringsvärde, bostäder	58 600 000	58 600 000
Fastighetens taxeringsvärde, lokaler	4 879 000	4 879 000
	63 479 000	63 479 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	37 770 500	23 124 500
	37 770 500	23 124 500

Not 7 Maskiner och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 328	183 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 328	183 328
Ingående avskrivningar	-183 328	-183 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-183 328	-183 328
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea företagskonto	2 781 234	3 120 574
Nordea sparkonto	1 066 464	0
	3 847 698	3 120 574

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	5,05	3 mån	1 783 894
SEB	4,84	3 mån	2 446 020
Nordea	0,90	2024-06-19	2 162 500
SEB	1,23	2025-03-28	1 589 710
Stadshypotek	1,68	2026-03-01	2 736 000
Stadshypotek	3,89	2026-03-30	12 805 000
Stadshypotek	4,57	2026-09-30	5 000 000
Stadshypotek	3,85	2027-04-30	714 320
Stadshypotek	4,38	2028-09-30	5 000 000
			34 237 444
Kortfristig del av långfristig skuld			-7 219 546

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 28 213 904 kronor, förutsatt att lånen omsätts på nytt vilket föreningen har för avsikt att göra.

Nästa års beräknade amortering: 827 132 kronor
Nästa års omsättning av lån: 6 392 414 kronor

Not 10 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens skatter	31 530	29 460
Sociala avgifter	28 482	26 866
Momsskuld	26 993	7 956
	87 005	64 282

Sundsvall den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Patrik Winlöf
Ordförande

Ylva Kårström

Per Selin

Hans Ångman

Roger Åsell

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

Ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

This documents contains 13 pages before this page

Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

Patrik Vinlöv

38b56410-8b10-46fe-98ee-44adc49aaff0 - 2024-05-03 01:00:07 UTC +03:00

BankID / Freja eID - ab9e37c9-4c90-477a-b2e1-4b25eb42da0e - SE

Hans Elon Ångman

e1952c1e-524b-4188-87ff-6d730d8bb637 - 2024-05-06 10:33:09 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 9a50aac9-ad2e-4e50-9d83-e916c927dbd2 - SE

ROGER ÅSELL

4377d656-f6dc-4f1be-9316-06b6a488b0ce - 2024-05-06 10:38:23 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 500952ad-6ac1-4856-83b2-a4a5ce80f77e - SE

PER SELIN

41a7f70b-7650-4746-8135-871b7bc75e7f - 2024-05-07 11:08:15 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 65f05afe-acfc-4b43-afc1-361eba4c2c3b - SE

YLVA KÅRSTRÖM

da2710d1-63a6-49d7-b16b-b8027f5bf243 - 2024-05-07 11:43:22 UTC +03:00

BankID / Freja eID - baf3e3bf-1906-4c77-ae7f-951071b92224 - SE

Emelie Anna-Maria Söderlund

9ef83e4d-1fd6-40ed-af7d-036291eae0e7 - 2024-05-10 10:28:26 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f14703eb-a334-456e-a5bf-76a92c7d6021 - SE

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lodjuret

Org.nr. 789200-0642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lodjuret för år 2023.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.05.2024 09:26

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund • 10.05.2024 09:25

DOCUMENT ID:

ryJJ3BjzR

ENVELOPE ID:

r1ZACjSizR-ryJJ3BjzR

DOCUMENT NAME:

RB Brf Lodjuret.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emelie Anna-Maria Söderlund	 Signed	10.05.2024 09:26	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/05/08)
emelie.soderlund@ess2.se	Authenticated	10.05.2024 09:26	Low	IP: 89.189.201.249

* 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