

Årsredovisning 2023

Brf Lodjuret

769606-7102



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lodjuret

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 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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2001-02-07.

Säte

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten MALMÖ LODJURET 4 på adressen Guldsmedsgatan 4 i Malmö. Föreningen har 6 bostadsrätter om totalt 410 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Styrelsens sammansättning

Emma Stenholm	Ordförande
Daniel Persson	Styrelseledamot
Janette Lemvall	Styrelseledamot
Susanne Levenstad	Styrelseledamot
Tracy Lorentzson	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Levenstad, Susanne Elisabeth och Stenholm, Emma Christina.

Revisorer

Peter Jonzon Revisor Revisor Peter Jonzon AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

2022-2023 ● OVK

Avtal med leverantörer

Ventilationskontroll Simab Ventilation & Brandskydd AB

El-leverantör	Nordic Green Energy
El-leverantör	E.ON.
Sanering av bikupa	Nomor AB
Reparation av blandare	Hylén & Kjellander Vvs AB
Försäkring	Trygg Hansa
Sotning / skorstenskontroll	Simab Sotarna I Malmö AB
vatten och renhållning	VA Syd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes med 20 % från och med 2023-05-01.

Föreningens lån utökades med 100 000 kr för att täcka kostnader för underhåll.

Förändringar i avtal

Nytt elavtal med E.ON.

Övriga uppgifter

Föreningen förvaltas nu av NABO, uppstart och överföring av föreningens dokument till nabo har varit ett stort arbete under året. Obligatorisk ventilationskontroll och korrigerande åtgärder genomfördes och avslutades under året. Medlemmarna har gemensamt tagit hand om hus och trädgård. Två dagar med större insatser med buskar, träd och underhåll i trädgården har genomförts. Föreningen har även beslutat att byta revisor och tagit in offerter. Arbetet för att få på plats en långsiktig budgetering kopplad till kostnader och underhållsplan är startat och kommer att fortsätta under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 8 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 7 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	347 690	305 680	293 081
Resultat efter fin. poster	-31 181	-62 700	-228 152
Soliditet (%)	24	26	26
Yttre fond	58 680	58 680	58 600
Taxeringsvärde	8 733 000	8 733 000	7 958 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	848	746	715
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,2	100	100
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	5 816	5 660	5 943
Skuldsättning per kvm totalyta	5 816	5 660	5 943
Sparande per kvm totalyta	8	-69	-473
Elkostnad per kvm totalyta, kr	130	100	98
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	225	272	139
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	39	35	31
Energikostnad per kvm totalyta	394	407	268
Räntekänslighet (%)	6,76	7,21	8,31

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.

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 överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	1 389 380	-	-	1 389 380
Fond, yttre underhåll	58 680	-	-	58 680
Balanserat resultat	-564 006	-62 700	-	-626 706
Årets resultat	-62 700	62 700	-31 181	-31 181
Eget kapital	821 354	0	-31 181	790 173

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-626 706
Årets resultat	-31 181
Totalt	-657 887

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	105 780
Balanseras i ny räkning	-763 667
	-657 887

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	347 690	305 681
Övriga rörelseintäkter	3	37 821	-1
Summa rörelseintäkter		385 511	305 680
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-288 901	-281 504
Övriga externa kostnader	8	-59 047	-20 397
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-34 380	-34 380
Summa rörelsekostnader		-382 328	-336 281
RÖRELSERESULTAT		3 183	-30 601
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		758	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-35 122	-32 099
Summa finansiella poster		-34 364	-32 099
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-31 181	-62 700
ÅRETS RESULTAT		-31 181	-62 700

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	2 996 716	3 016 156
Markanläggningar	11	4 297	19 237
Summa materiella anläggningstillgångar		3 001 013	3 035 393
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 001 013	3 035 393
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 968	0
Övriga fordringar	13	10	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	10 226	3 561
Summa kortfristiga fordringar		14 204	3 561
Kassa och bank			
Kassa och bank		250 810	149 884
Summa kassa och bank		250 810	149 884
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		265 014	153 445
SUMMA TILLGÅNGAR		3 266 027	3 188 838

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 389 380	1 389 380
Fond för yttre underhåll		58 680	58 680
Summa bundet eget kapital		1 448 060	1 448 060
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-626 706	-564 006
Årets resultat		-31 181	-62 700
Summa fritt eget kapital		-657 887	-626 706
SUMMA EGET KAPITAL		790 173	821 354
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	2 168 750	2 204 750
Summa långfristiga skulder		2 168 750	2 204 750
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		216 000	116 000
Leverantörsskulder		13 556	13 816
Skatteskulder		18 648	17 868
Övriga kortfristiga skulder		2 158	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	56 742	15 050
Summa kortfristiga skulder		307 104	162 734
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 266 027	3 188 838

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 183	-30 601
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	34 380	34 380
	37 563	3 779
Erhållen ränta	758	0
Erlagd ränta	-32 900	-32 099
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 421	-28 320
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 643	-107
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	42 148	-26 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten	36 926	-55 199
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	100 000	0
Amortering av lån	-36 000	-116 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	64 000	-116 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	100 926	-171 199
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	149 884	321 083
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	250 810	149 884

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lodjuret 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 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 1 %

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	347 690	305 681
Summa	347 690	305 681

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-1	-1
Elprisstöd	37 822	0
Summa	37 821	-1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastskötsel/städ tjänster	0	4 282
Övrigt	3 168	0
Besiktning och service	3 286	0
Summa	6 454	4 282

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	0	25 513
Tvättstuga	2 244	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	57 250
Ventilation	86 928	0
Summa	89 172	82 763

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	53 474	40 789
Uppvärmning	92 300	111 421
Vatten	16 188	14 197
Sophämtning	6 680	5 160
Summa	168 642	171 567

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	15 099	13 778
Fastighetsskatt	9 534	9 114
Summa	24 633	22 892

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1 690	0
Övriga förvaltningskostnader	18 357	8 209
Revisionsarvoden	11 625	12 188
Ekonomisk förvaltning	27 375	0
Summa	59 047	20 397

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	34 983	32 099
Övriga räntekostnader	139	0
Summa	35 122	32 099

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 412 352	3 412 352
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 412 352	3 412 352
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-396 196	-376 761
Årets avskrivning	-19 440	-19 435
Utgående ackumulerad avskrivning	-415 636	-396 196
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	2 996 716	3 016 156
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 468 841</i>	<i>1 468 841</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 621 000	4 621 000
Taxeringsvärde mark	4 112 000	4 112 000
Summa	8 733 000	8 733 000

NOT 11, MARKANLÄGGNINGAR

	2023	2022
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	298 888	298 888
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	298 888	298 888
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-279 651	-264 706
Årets avskrivning	-14 940	-14 945
Utgående ackumulerad avskrivning	-294 591	-279 651
Utgående restvärde enligt plan	4 297	19 237

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	194 622	194 622
Utgående anskaffningsvärde	194 622	194 622
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-194 622	-194 622
Utgående avskrivning	-194 622	-194 622
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10	0
Summa	10	0

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	3 851	0
Förvaltning	6 375	0
Förutbet försäkr premier	0	3 561
Summa	10 226	3 561

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	1,34 %	889 500	
Handelsbanken	2025-09-30	1,30 %	774 500	
Handelsbanken	2026-06-30	1,27 %	389 750	
Stadshypotek	2026-06-30	1,39 %	231 000	
Stadshypotek	2024-04-04	5,32 %	100 000	
Summa			2 384 750	2 204 750
Varav kortfristig del			216 000	116 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 804 750 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	556	10 600
El	10 753	0
Uppvärmning	749	0
Utgiftsräntor	2 222	0
Vatten	1 576	0
Förutbetalda avgifter/hyror	30 286	4 450
Beräknat revisionsarvode	10 600	0
Summa	56 742	15 050

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 550 000	2 550 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna höjdes med 15 % från och med 2024-03-01.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Daniel Persson
Styrelseledamot

Emma Stenholm
Ordförande

Janette Lemvall
Styrelseledamot

Susanne Levenstad
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Henrik Tobias Edfors
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 08:53

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 10.05.2024 14:07

DOCUMENT ID:

HyWNfCtoM0

ENVELOPE ID:

BJVzAFJGC-HyWNfCtoM0

DOCUMENT NAME:

Brf Lodjuret, 769606-7102 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RONNIE DANIEL NICOLAS PERSSON N daniel.persson@progresspr.se	Signed Authenticated	10.05.2024 14:13 10.05.2024 14:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/08) IP: 213.115.47.242
2. Emma Christina Stenholm stenholm.emma@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2024 14:23 10.05.2024 14:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/06/07) IP: 90.233.192.37
3. JANETTE LEMVALL jlemvall@outlook.com	Signed Authenticated	11.05.2024 20:24 11.05.2024 20:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/08/12) IP: 104.28.45.55
4. SUSANNE LEVENSTAD susanne.levenstad@gmail.se	Signed Authenticated	12.05.2024 11:36 11.05.2024 20:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/12/17) IP: 104.28.45.55
5. HENRIK EDFORS henrik@refarevision.se	Signed Authenticated	13.05.2024 08:53 13.05.2024 08:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/02/03) IP: 194.237.93.242

* 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 i Bostadsrättsföreningen Lodjuret

Org.nr 769606-7102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lodjuret för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 14 juni 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lodjuret för räkenskapsåret 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Osby, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Edfors
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 08:53

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 10.05.2024 14:07

DOCUMENT ID:

S174GCKoz0

ENVELOPE ID:


H1xNMRTsGA-S174GCKoz0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse (1).pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HENRIK EDFORS	 Signed	13.05.2024 08:53	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/02/03)
henrik@refarevision.se	Authenticated	13.05.2024 08:53	Low	IP: 194.237.93.242

* 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