



ÅRSREDOVISNING 2023/2024

Brf Lilleskog



Årsredovisning

för

Brf Lilleskog

757202-6321

Räkenskapsåret

2023-09-01 - 2024-08-31

Styrelsen för Brf Lilleskog får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheter, fastställa föreningens avgifter samt se till att ekonomin är god. Via avgifterna ska medlemmarna finansiera löpande utgifter samt kommande underhåll. Som en del av planeringen för detta så upprättar styrelsen årligen en budget. Med hjälp av framtagna underhållsplan fastställs avsättning till fond för yttre underhåll.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1961-01-09 och har sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Föreningens ekonomiska plan är fastställd 1964-01-01.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-05-03.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Föreningens angelägenheter handhas av styrelsen som består av minst tre och högst sju ledamöter och med minst en och högst tre suppleanter. Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Under året har styrelsen haft 13 protokollförda styrelsemöten.

Styrelseledamöter och suppleanter väljs på ordinarie årsstämma, denna hölls 2024-01-15. Efter årsstämman har styrelsens sammansättning varit:

Peter Martén	Ordförande
Christer Vesterlund	Kassör
Francis Clemente Fernades	Ledamot
Bartosz Bien	Ledamot
Linda Yxenholt	Ledamot
Carina Johansson	Suppleant
Pierre Dakbour	Suppleant

Valberedning

Lars Andersson

Sammanställande

Revisorer

A2 Revision i Göteborg AB
Margareta Martén

Huvudansvarig revisor Xuan Tu
Förtroendevald revisor

Förvaltning

Brf Lilleskog har uppdragit åt Primär Fastighetsförvaltning AB att biträda styrelsen med fastighetsskötsel, teknisk förvaltning och ekonomisk förvaltning.

Primär Fastighetsförvaltning AB har framtagit bokslut och årsredovisning.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Tuve 10:114 med adresserna Lilleskogsvägen 1-39, Ängskogsvägen 2-40 och Glöstorpsvägen 17-35.

I byggnaderna finns 30 småhus och 39 lägenheter med en sammanlagd bostadsyta av 4 849 m².

Fastigheten är uppförd 1961 med värdeår 1962 för småhusen och 1985 för de tre flerbostadshusen. Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar med fullvärdesgaranti samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen disponerar 69 stycken parkeringsplatser. Det finns även ett pannhus med fjärrvärmecentral och tvättstuga.

Lägenheterna har följande fördelning:

12 st	1 rum och kök
25 st	2 rum och kök
2 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök
10 st	5 rum och kök

Byggnadernas tekniska status

Underhållsplan finns upprättad för fastigheten avseende perioden 2024-2053 som årligen går igenom av styrelsen. Underhållsplanen ligger till grund för reservering till och ianspråktagande från fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Tidigare år har större åtgärder på fastigheterna skett enligt nedan:

Fönsterbyte i samtliga lägenheter	2020-2021
Inspektion och upprustning av lekplatser	2020-2022
Dränering av gräsmatta	2021-2022
Takavvattningsprojekt inkl hängrännor	2022/2023

Under året 2023/2024 har nedan åtgärder utförts:

Takavvattningsprojektet har slutförts vilket innebär byte av samtliga hängrännor och stuprör. Några vindskydd har bytts ut och asfaltering har genomförts på Ängskogsvägen samt vid lekplatsen.

Planerade åtgärder:

Ett större taksäkerhetsarbete planeras under 2025. Stegar och säkerhetsutrustning skall monteras för att därefter måla taket.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt samtliga hängrännor och stuprör.

Föreningen har ny papp på samtliga förrådstak.

Samtliga vindskydd är nya på Glöstorpvägen, några byttes av boende i samband med anläggning av ny uteplats.

Asfaltering av Ängskogsvägens gångtytor utfördes hösten 2023, samt vid lekplats och piskställning.

Föreningen har filmat ett antal avlopp för att undvika framtida problem med läckor och skadedjur.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början 87

Antal medlemmar vid årets slut 86

Under verksamhetsåret har tre (3) lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning och föreningen tar ut en tillkommande avgift vid uthyrning i andrahand.

Ekonomi

Föreningen höjde sina avgifter med 5% från 2024-01-01.

För småhus är den kommunala fastighetsavgiften 9 525 kr per småhusenhet, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften för hyreshus uppgår till 1 630 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort är: Årsavgift.

Flerårsöversikt	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Balansomslutning Tkr	19 900	22 675	24 220	25 011
Nettoomsättning Tkr	4 320	4 088	3 972	3 965
Resultat efter finansiella poster Tkr	-1 847	-1 840	-298	-5 057
Soliditet (%)	-12,0	-2,2	5,5	6,5
Årsavgift kr/kvm uppl med BR	836	808	789	789
Årsavgift andel av tot intäkt (%)*	86	0	0	0
Skuldsättning kr/kvm uppl med BR	4 379	4 476	4 573	4 670
Skuldsättning kr/kvm	4 379	4 476	4 573	4 670
Sparande kr/kvm*	215	0	0	0
Räntekänslighet (%)*	5	0	0	0
Energikostnad kr/kvm*	165	0	0	0

Förklaringar till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är fasta/tvingande avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomslutningen

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

*Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023, därav inga värden för tidigare år

Upplysning vid förlust:

Då ränteläget och energikostnaderna har skenat senaste åren så har vi fått ett underskott som resulterat i en förlust för föreningen. Våra ekonomer vill att vi höjer avgiften med minst 10% för att täcka detta underskott och för att bygga en buffert för kommande kostnader. Styrelsen har beslutat att höja avgiften från årsskiftet med en lägre procentsats, 5%. Det är styrelsens syn på omvärlden som gör att vi inte höjer avgifterna mer. Föreningen kommer att ha en lägre kostnad nästkommande år och förskjuta vissa punkter i underhållsplanen för att inte dra på oss för stora kostnader. Akut underhåll och reparationer kommer givetvis även att fortsättningsvis utföras direkt när dom uppstår. Nu när ränteläget sakta vänder och även energipriserna stabiliseras så kommer vi att omförhandla med våra leverantörer angående räntor och energikostnader.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	336 577	2 553 029	-1 551 440	-1 839 930	-501 764
Avsättning fond enligt stadgar		986 000	-986 000		0
Balanseras i ny räkning			-1 839 930	1 839 930	0
Årets resultat				-1 847 035	-1 847 035
Belopp vid årets utgång	336 577	3 539 029	-4 377 370	-1 847 035	-2 348 799

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 391 370
årets förlust	-1 847 035
	-5 238 405
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	-986 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-779 193
i ny räkning överföres	-3 473 212
	-5 238 405

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

Resultaträkning

	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 320 622	4 087 650
Övriga rörelseintäkter	3	394 696	81 704
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 715 318	4 169 354
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-4 255 536	-4 088 005
Övriga externa kostnader	5	-471 481	-309 552
Personalkostnader	6	-189 425	-225 526
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-664 140	-664 140
Summa rörelsekostnader		-5 580 582	-5 287 223
Rörelseresultat		-865 264	-1 117 869
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 937	99 440
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 037 708	-821 501
Summa finansiella poster		-981 771	-722 061
Resultat efter finansiella poster		-1 847 035	-1 839 930
Resultat före skatt		-1 847 035	-1 839 930
Årets resultat		-1 847 035	-1 839 930

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	15 879 715	16 543 855
Summa materiella anläggningstillgångar		15 879 715	16 543 855
Summa anläggningstillgångar		15 879 715	16 543 855
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		498	0
Övriga fordringar		183	121
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		258 762	300 889
Summa kortfristiga fordringar		259 443	301 010
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 761 312	5 829 880
Summa kassa och bank		3 761 312	5 829 880
Summa omsättningstillgångar		4 020 755	6 130 890
SUMMA TILLGÅNGAR		19 900 470	22 674 745

Balansräkning

Not

2024-08-31

2023-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

336 577

336 577

Fond för yttre underhåll

8

3 539 029

2 553 029

Summa bundet eget kapital

3 875 606

2 889 606

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 377 370

-1 551 440

Årets resultat

-1 847 035

-1 839 930

Summa fritt eget kapital

-6 224 405

-3 391 370

Summa eget kapital

-2 348 799

-501 764

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

21 233 315

21 704 035

Leverantörsskulder

245 829

889 233

Skatteskulder

34 104

25 365

Övriga skulder

13 307

21 490

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

722 714

536 386

Summa kortfristiga skulder

22 249 269

23 176 509

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 900 470

22 674 745

Kassaflödesanalys

	Not	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-865 264	-1 117 869
Justeringar för avskrivningar	7	664 140	664 140
Erhållen ränta		55 937	99 440
Betald ränta		-1 051 288	-759 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-1 196 475	-1 113 527
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-498	0
Förändring av kortfristiga fordringar		42 067	-214 953
Förändring av leverantörsskulder		-643 404	703 230
Förändring av kortfristiga skulder		200 462	61 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 597 848	-563 361
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån	9	-470 720	-470 720
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-470 720	-470 720
Årets kassaflöde		-2 068 568	-1 034 081
Likvida medel vid årets början		5 829 880	6 863 961
Likvida medel vid årets slut		3 761 312	5 829 880

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år
Standardförbättringar	20 år
Värmeanläggning	20 år
Bredband	Fullt avskriven
Stambyte	40 år
Tvättstugeutrustning/Inventarier	Fullt avskriven
Cykelförråd	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Årsavgifter bostäder	4 054 631	3 915 860
Hysesintäkter parkering	140 400	144 670
Parkeringsautomat	20 497	25 825
Avgifter andrahandsuthyrning	15 915	0
Övriga intäkter	89 179	1 295
	4 320 622	4 087 650

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Försäkringsersättning	394 696	68 132
Övriga intäkter	0	13 572
	394 696	81 704

Not 4 Fastighetskostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel enligt avtal	115 248	101 656
Skötsel utemiljö	3 575	8 238
Snöröjning och sandning	120 781	128 563
Serviceavtal	120 579	56 226
Förbrukningsmaterial	18 757	0
Lekplats	0	3 124
	378 940	297 807
Reparationer		
Entreer/trappuppgång	12 000	16 495
Tvättstuga	11 513	7 466
Värme	2 031	0
Va/sanitet	42 585	5 580
Lås	2 892	3 438
Huskropp utvändigt	15 493	15 620
Tak	0	46 060
Markytor/Lekplats	0	41 894
P-platser	0	2 081
Skador	92 270	585 219
	178 784	723 853
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	0	40 339
Installationer	0	116 250
El	25 111	0
Huskropp utvändigt	269 191	0
Tak	1 151 982	1 583 409
Markytor	779 193	0
	2 225 477	1 739 998
Taxebundna kostnader		
El- och nätagifter	76 265	91 220
Fjärrvärme	561 486	459 529
Vatten och avlopp	161 143	135 633
Avfallshantering	129 515	105 404
Grovsopor	39 425	44 887
	967 834	836 673
Övriga driftskostnader		
Försäkring	111 844	103 922
Arrende	43 337	45 171
Fastighetsskatt	349 320	340 581
	504 501	489 674
Summa fastighetskostnader	4 255 536	4 088 005

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Förbrukningsinventarier	529	6 738
Förbrukningsmaterial	3 264	24 058
Administration och kommunikation	20 268	15 856
Revisionsarvode extern	22 950	21 693
Ekonomisk förvaltning	103 835	99 033
Teknisk förvaltning	304 901	118 739
Konsult och juridik	0	7 656
Bankkostnader	4 422	4 070
Övriga förvaltningskostnader	11 312	11 709
	471 481	309 552

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal. Personalkostnader avser arbeten utförda av medlemmar samt arvoden till styrelsen och förtroendevald revisor i enlighet med beslut på stämma.

	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Löner skötsel	22 230	23 772
Styrelsearvoden	124 912	150 872
Sociala avgifter	42 283	50 882
	189 425	225 526

Not 7 Byggnader och mark

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	26 581 803	26 581 803
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 581 803	26 581 803
Ingående avskrivningar	-10 037 948	-9 373 807
Årets avskrivningar	-664 140	-664 141
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 702 088	-10 037 948
Utgående redovisat värde	15 879 715	16 543 855
Taxeringsvärden byggnader	52 970 000	52 970 000
Taxeringsvärden mark	34 080 000	34 080 000
	87 050 000	87 050 000
Taxeringsvärde bostäder	87 050 000	87 050 000
	87 050 000	87 050 000

Not 8 Fond för yttre underhåll

	2024-08-31	2023-08-31
Vid årets ingång	2 553 029	1 567 029
Avsättning enligt stadgar fg år	986 000	986 000
	3 539 029	2 553 029

Not 9 Skulder till kreditinstitut

I balansräkningen redovisas krediter med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder. Samtliga krediter med förfall under kommande räkenskapsår förväntas refinansieras till aktuell volym.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Swedbank 575-9	3,927	2024-11-28	4 332 153	4 456 821
Swedbank 576-7	4,282	2024-09-28	4 363 320	4 487 988
Swedbank 056-8	3,927	2024-11-28	5 349 842	5 463 226
Swedbank 980-8	3,927	2024-11-28	1 000 000	1 000 000
Swedbank 968-4	4,282	2024-09-28	6 188 000	6 296 000
			21 233 315	21 704 035
Kortfristig del av långfristig skuld			21 233 315	21 704 035

Planenligt amortering 2-5 år ca 1 882 880

Not 10 Ställda säkerheter

Avseende skulder till kreditinstitut

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckning som säkerheter för skulder till kreditinstitut	22 972 000	22 972 000
	22 972 000	22 972 000

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har beslutat att höja sina avgifter med 5% från 2025-01-01.

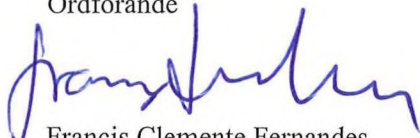
Göteborg 2024 - 12 - 09



Peter Martén
Ordförande



Christer Vesterlund
Kassör



Francis Clemente Fernandes
Ledamot



Bartosz Bien
Ledamot



Linda Yxenholt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 24 - 12 - 13



Xuan Tu
Auktoriserad revisor
A2 Revision i Göteborg



Margareta Martén
Förtroendevald revisor



revision & redovisning

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lilleskog
Org.nr 757202-6321

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lilleskog för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-08-31 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.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som

är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Lilleskog för räkenskapsåret 2023-09-01 - 2024-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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



revision & redovisning

- 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.

Göteborg den 13 december 2024

Xuán Tu

Auktoriserad revisor