

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lansén

713200-0543

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lansen 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

Fastigheten

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Jakobsberg 2:1775 i Järfälla Kommun. Byggnaden i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och garage uppfördes 1960. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 4.414 kvm. Föreningen innehar tomtan med äganderätt.

Föreningen är enligt inkomstskattelagen ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Taxeringsvärdet är 56.204.000 kr. fördelat på 37.379.000 kr för byggnaden och 18.825.000 kr. för marken. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Söderberg Partner AB. I försäkringen ingår bl.a. momenten styrelseansvar, kollektiv olycksfallsförsäkring för boende och förtroendevalda när de utför arbeten för föreningens räkning samt försäkring mot ohyra. **Hos Folksam finns det även en kollektiv bostadsrättsförsäkring för samtliga lägenheter.**

Brf. Lansen har ett kollektivt elavtal med Vattenfall AB t.o.m. April 24 vilket innebär att vi har haft möjlighet att förhandla fram ett bra pris på el då vi som kund köper en stor mängd el. Detta innebär också att alla lägenheter spar in kostnaden för el-abonnemang varje månad. Om man som lägenhetsinnehavare har eget el-abonnemang med ett elbolag måste man betala en abonnemangsavgift varje månad. Nu har Brf. Lansen ett abonnemang för hela fastigheten och enskild mätning av varje lägenhet, som utförs av Infometric AB. Brf. Lansen äger alla el-mätare i huset.

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och som sträcker sig över 15 år.

Föreningens fastighet är på totalt 5075 kvm. enl. Energideklarationen

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (kvm)
Bostäder	57 st.	3.683
Lokaler (expedition)	1 st.	25
Garage	10 st.	203
Parkeringsplatser	38 st.	
<i>Summa</i>	<i>106 st.</i>	<i>3.911</i>

Därutöver finns ett källarplan med pannrum och källarförråd, på entreplan finns två tvättstugor med torkrum, cykelförråd och div. andra mindre förråd.

Fastighetsadress

Hammarvägen 53-55
177 35 Järfälla
lansenbrf@gmail.com

Förvaltning

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har utförts av föreningens styrelse med hjälp av frivilliga medlemmar.

Administrativ förvaltning har skötts av styrelsen.

Talenom Redovisning AB sköter bokföring, deklarationer och löneredovisning.

Styrelsen har skött överlåtelser och registrering av pantsättning av lägenheterna.

KPMG AB sköter revision av föreningens verksamhet och ekonomi.

Trappstädningen har skötts av Söder om Söder AB.

Serviceavtal

AB City Hiss sköter om servicen av hissarna och ansvarar för larmtelefonerna i hissarna

Järfälla Lås AB ansvarar för service av porttelefonerna och manöverdon för hiss- och entrédörrar

Chemi Clean utför kontroll och service av radiatorvattnet med tillhörande utrustning.

Electrolux sköter servicen av tvättmaskinerna, torktumlare och torkskåp i tvättstugorna

AJ Maskiner sköter vinterväghållningen

Parkman i Sverige AB har hand om felparkeringar

Björkliden el och ventilation AB sköter service av ventilation och värmesystemet

Presto AB brandsäkerheten

Söder om Söder Städavtal för entérna och trapphusen och entré-mattor

Styrelsen

Ordinarie styrelseledamöter

Gunnar Hammar	Ordförande
Ulf Landberg	Vice Ordförande
Catalin Corduneanu	
Anders Johnsson	Sekreterare
Ulf Jansson	

Styrelsesuppleanter

Leonard Ödalen Frank
Dursun Er

Avgående styrelseledamöter 2024

Ulf Landberg
Ulf Jansson
Anders Johnsson

Avgående styrelsesuppleanter 2024

Leonard Ödalen Frank
Dursun Er

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av Gunnar Hammar, Ulf Landberg, Catalin Corduneanu, Ulf Jansson och Anders Johnsson alla tillsammans eller minst två i förening.

Revisor

KPMG AB, huvudansvarig är Benjamin Henriksson, Auktoriserad revisor.

Valberedning

Kerstin Möller och som sammankallande Ann-Sofie Jakobsson

Styrelsemöten

Under verksamhetsåret 2023 har styrelsen hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2021-12-22.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Brf. Lansen ordinarie föreningsstämma ägde rum den 11 juni kl. 13.00 i föreningens trädgård. Årsmötet lockade 22 st. boende varav 18 st. var röstberättigade. Valberedningens förslag röstades igenom av medlemmarna. Till ordinarie ledamöter på två år valdes Gunnar Hammar och Catalin Corduneanu Till suppleanter på ett år valdes , Dursun Er och Leonard Ödalen Frank. Det hade inte inkommit några motioner till mötet. Till valberedning valdes Kerstin Möller och till sammankallande valdes Ann-Sofie Jakobsson.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret har vi tilläggsisolerat 42 lägenheter med vägg mot balkongerna. Brf. Lansen tilläggsisolerades även vindshuset med våra maskinrum för hissar och ventilation. Sökte och fick bidrag av Naturvårdsverket för vår montering av laddaggregat för två laddplatser. Vi har bytt och rengjort alla ventiler för ventilation över fönstren i samtliga lägenheter.. I slutet på året upptäcktes det vattenskador i 3 st. lägenheter i port 55 och en vattenskada i lägenhet 1032 som var så omfattande att det rann vatten från taket i lgh. 1029.

Fotografering av den ena dagvattenstammen i port 55 som går genom lägenheterna 1023, 1019 och 1015 utfördes. Det var en skarv som läckte i stammen.

Under 2023 har vi inköpt 3 st. vindturbiner som skall monteras på vindshuset uppe på taket. Kvarvarande brandlukt på vinden som även märks på plan 7 är ett återstående problem som vi skall försöka åtgärda med ventilering av vinden när det blir bättre väder.

I januari 2023 accepterade försäkringsbolaget TRE KRONOR vårt krav för ersättning för alla kostnader som Brf. Lansen fick på grund av vattenskadan i lgh. 1022.

Vi köpte ny tvättmaskin till tvättstugan 53 an.

Vi har monterat elmätare i samtliga garage och skall ta beslut om vad som är normal förbrukning, resten kan komma att debiteras respektive garage.

Aktiviteter

Vårstädningen genomfördes den 7 Maj av ca. 19 boende. Vi fick ut alla trädgårdsmöbler och sopade bort gruset från vintersandningen. Fartgruppen återmonterades på uppfarten. Efter blev det som vanligt ett samkväm med de klassiska tillbehören, Hammarmackor, korvgrillning och fika med kakor.

Höststädningen genomfördes den 29 oktober med ett deltagande av drygt 15 st. boende. Vi blev av med alla löv och rensade hänggrännorna bl.a. rengjorde och ställde in möblerna från grillplatserna.

Under den största delen av året handlade aktiviteterna i fastigheten om att anpassa vår sophantering för att uppfylla kommunens krav. Vi har satt upp anslag för att medlemmarna skall sköta sopsorteringen så som kommunen kräver. Som tur är har vi allas vår Greta som håller ordning på de sopor som hamnar fel trots alla anslag.

Avgifter och hyror.

Under hösten 2022 tog Styrelsen beslut om att höja avgifterna med 3% från och med 1 Januari 2023. Denna höjning har medfört att vår ekonomi inte är ansträngd längre. I December 2023 förhandlade vi om villkoren för två lån hos SHB Stadshypotek med omsättning i Jan 24. Ett lån avslutades och det andra lånet kommer att amorteras markant i Jan. 24.

Överlåtelse

Under året har 7 st. lägenhetsöverlåtelse skett. Styrelsen hälsar våra nya medlemmar välkomna. Fam. Boden i Igh. 1028. Maia Gogiashvili och Alexandre Ambokadze i 1002, Najbollah Mohammadi i 1021. Antzela Kallasi och Olti Hajdini i 1030, Frans Bäckström i 1040, G Gabrielsson, Sandra Frost i 1047 och Malou Tillander 1056.

Ekonomi

Styrelsens kommentarer

Föreningens eget kapital utgår vid årets slut till ett negativt belopp. Dock finns övervärden i föreningen i form av att fastigheten är bokförd till lägre belopp än taxeringsvärdet vilket leder till att styrelsen ändå bedömer föreningens ekonomi som stabil.

Utgifter; Under året har styrelsen fortsatt arbetet med att minska kostnaden för driften av vår fastighet. Vi har under 2023 fortsatt med att amortera 750.000,00 kr på våra lån. På grund av de stora kostnaderna vi blev pålagda för brandåterställningen har vi även under 2023 begränsat de ekonomiska investeringarna. Vi kommer att få avvakta med större investeringar t.ex. solceller som vi hade för avsikt att påbörja detta år, detta projekt kommer vi att få avvakta med ytterligare en tid. Vi har däremot investerat i tre st. vindturbiner. Dessa skall hjälpa oss att hålla ned våra kostnader el i framtiden när de är monterade och i funktion. Arbetet med att effektivisera vårt värmesystem har fortsatt under året.

Framtid

Genom avgiftshöjningen har vi förstärkt vår ekonomi och hoppas genom detta kunna börja investera för att förbättra och effektivisera el och värme till sänkta kostnader i fastigheten. Styrelsen har koncentrerat våra investeringar på att sänka kostnaden för el och fjärrvärme. Då vi skall förhandla om två st. lån i slutet på året hoppas vi att räntorna sjunker från nuvarande höga kostnadsläge. Föreningen är beroende av att alla boende hjälps åt med att hålla nere kostnaderna för driften av vår fastighet. Våra största kostnader är fortfarande de för fjärrvärme, el, vatten och avlopp samt renhållningen/sophämtning. Det gäller för alla boende att tänka på hur man använder varmvatten inte spola i onödan. För närvarande har kommunen höjt avgifterna för vatten och avlopp. Det är mycket viktigt att vi alla hjälps åt med att sköta sophantering enligt de regler vi kommit överens om och kommunen kräver att vi uppfyller. Så snart som det är möjligt investera i installation av solceller. Styrelsen tog beslut på Styrelsemötet i November 2022 att använda en mindre del av vårt sparkapital hos SBAB för att finansiera installation av solceller. Vi har problem med att hitta företag som är villiga att installera solceller på vår fastighet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	57 st
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7 st
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	7 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	57 st

Medlemsantalet är beräknat utifrån antalet röstberättigade medlemmar.

Medlemmarna har fått löpande information via anslagstavlor och brevinkasten om vad som hänt och skulle hända i fastigheten. Dessutom har ett par nr av Lansen-nytt delats ut och anslagits på informationstavlorna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 687	3 581	3 506	3 524
Resultat efter finansiella poster	525	-255	-156	-1 044
Soliditet (%)	-0,9	-3,5	-2,1	-1,2
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	950	881	878	879
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 976	0	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 257	5 464	5 670	5 876
Sparande per kvm (kr/kvm)	457	0	0	0
Räntekänslighet (%)	5,5	0,0	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	198	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,9	0,0	0,0	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Kommentar till Flerårsöversikten

Föreningen har under 2023 vidarefakturerat kostnader för el till medlemmarna. Intäkten för året uppgår till 136 tkr.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Uppskrivnings & reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 000	10 700	924	-13 069	-256	-700
Nedskrivning av uppskr. fond		-750		750		0
Disposition av fg års resultat:				-256	256	0
Avsätt. yttre underhållsfond			169	-169		0
Årets resultat					525	525
Belopp vid årets utgång	1 000	9 950	1 093	-12 744	525	-175

Under rubriken uppskrivnings- & reservfond finns två belopp då det inte är möjligt att lägga till ytterligare kolumner i formuläret:

Ingående värde

Uppskrivningsfond 9 750 000 kr

Reservfond 200 000 kr

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 743 129
årets vinst	525 196
	-12 217 933

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

168 612
-12 386 545
-12 217 933

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 686 703	3 580 801
Övriga rörelseintäkter		177 968	12 118
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 864 671	3 592 919
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 500 859	-2 020 186
Övriga externa kostnader	4	-224 659	-229 305
Personalkostnader	5	-202 988	-189 123
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 253 968	-1 240 254
Övriga rörelsekostnader		-16 429	0
Summa rörelsekostnader		-3 198 903	-3 678 868
Rörelseresultat		665 768	-85 949
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	29 328	7 198
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-169 900	-176 750
Summa finansiella poster		-140 572	-169 552
Resultat efter finansiella poster		525 196	-255 501
Resultat före skatt		525 196	-255 501
Årets resultat		525 196	-255 501

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	13 791 853	14 815 002
Inventarier, verktyg och installationer	10	174 214	103 781
Förbättringsutgifter	11	3 680 950	3 242 416
Summa materiella anläggningstillgångar		17 647 017	18 161 199
Summa anläggningstillgångar		17 647 017	18 161 199
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		48 724	18 483
Övriga fordringar	12	19 034	24 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	65 010	62 348
Summa kortfristiga fordringar		132 768	105 317
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	14	2 086 708	1 753 893
Summa kassa och bank		2 086 708	1 753 893
Summa omsättningstillgångar		2 219 476	1 859 210
SUMMA TILLGÅNGAR		19 866 493	20 020 409

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 000 000	1 000 000
Uppskrivningsfond		9 750 000	10 500 000
Reservfond		200 000	200 000
Fond för yttre underhåll		1 092 881	924 269
Summa bundet eget kapital		12 042 881	12 624 269
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 743 129	-13 069 016
Årets resultat		525 196	-255 501
Summa fritt eget kapital		-12 217 933	-13 324 517
Summa eget kapital		-175 052	-700 248
Långfristiga skulder			
	15, 16		
Övriga skulder till kreditinstitut		7 400 000	19 362 715
Inre reparationsfond	17	25 997	25 997
Summa långfristiga skulder		7 425 997	19 388 712
Kortfristiga skulder			
	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 962 715	760 000
Leverantörsskulder		228 930	122 849
Övriga skulder		25 806	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	398 097	449 096
Summa kortfristiga skulder		12 615 548	1 331 945
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 866 493	20 020 409

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	19	525 196	-255 501
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	20	1 270 397	1 240 254
Betald skatt		48 057	4 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 843 650	989 284
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-30 241	9 866
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 460	-7 066
Förändring av leverantörsskulder		106 081	122 849
Förändring av kortfristiga skulder		-50 999	-46 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 849 031	1 068 403
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-756 215	-40 939
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-756 215	-40 939
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-760 000	-760 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-760 000	-760 000
Årets kassaflöde		332 816	267 464
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 753 893	1 486 429
Likvida medel vid årets slut		2 086 709	1 753 893

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	35 år
Ombyggnationer	34 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

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 utraneringar 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.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 363 268	3 245 351
Hyror garage och p-platser	187 098	198 418
Fakturerade elkostnader	136 330	137 031
Övriga intäkter och ersättningar	6	12 118
	3 686 702	3 592 918

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, renhållning, el i gemensamma utrymmen, basutbud för TV och bostadsrättstillägg för försäkring. El som förbrukas i lägenheterna debiteras till varje lgh varje kvartal.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och städning	101 454	232 877
Reparationer	228 382	559 605
Energideklaration	8 750	0
El	388 581	369 452
Uppvärmning	236 016	293 914
Vatten och avlopp	147 165	174 617
Sophämtning	158 890	160 718
Snöröjning och sandning	36 676	54 001
Hissar	17 199	10 670
Försäkringar	65 661	58 390
Kabel-TV	13 472	11 319
Fastighetsskatt	98 613	94 623
	1 500 859	2 020 186

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ersättningar till revisor	44 375	40 563
Redovisningskostnader	107 127	114 685
Kontorsmaterial	9 680	13 685
Telefoni, dator och post	34 685	16 516
Medlemsavgifter intresseorganisationer	6 310	11 372
Övriga externa kostnader	19 284	17 601
Förbrukningsinventarier	3 198	14 883
	224 659	229 305

Not 5 Arvoden till förtroendevalda

	2023	2022
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut, fasta arvoden	96 836	87 500
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut, mötesarvoden	64 128	61 784
Arvoden fastighetsskötsel	8 500	8 500
Sociala avgifter	33 524	31 339
	202 988	189 123

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	273 149	273 149
Uppskrivningar	750 000	750 000
Ombyggnationer	181 218	181 218
Maskiner och inventarier	32 133	35 887
Installationer	3 205	0
Förbättringsutgifter	14 263	0
	1 253 968	1 240 254

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränta bankmedel	28 424	7 180
Ränta skattekonto	904	18
	29 328	7 198

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader låneskulder	169 690	176 750
	169 690	176 750

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 592 876	13 592 876
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 592 876	13 592 876
Ingående avskrivningar	-9 277 874	-9 004 725
Årets avskrivningar	-273 149	-273 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 551 023	-9 277 874
Ingående uppskrivningar	10 500 000	11 250 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-750 000	-750 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	9 750 000	10 500 000
Utgående redovisat värde	13 791 853	14 815 002
Taxeringsvärden byggnader	37 379 000	37 379 000
Taxeringsvärden mark	18 825 000	18 825 000
	56 204 000	56 204 000
Bokfört värde byggnader	13 574 353	14 597 502
Bokfört värde mark	217 500	217 500
	13 791 853	14 815 002

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	275 265	234 326
Inköp	122 200	40 939
Försäljningar/utrangeringar	-44 810	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	352 655	275 265
Ingående avskrivningar	-171 484	-135 597
Försäljningar/utrangeringar	20 164	0
Årets avskrivningar	-27 121	-35 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-178 441	-171 484
Utgående redovisat värde	174 214	103 781

Not 11 Förbättringsutgifter

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 161 404	6 161 404
Inköp	634 015	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 795 419	6 161 404
Ingående avskrivningar	-2 918 988	-2 737 770
Årets avskrivningar	-195 481	-181 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 114 469	-2 918 988
Utgående redovisat värde	3 680 950	3 242 416

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	18 261
Fastighetsskatt	-98 613	-94 623
Skattefordringar	100 848	100 848
Kortfristiga fordringar hos leverantörer	16 799	0
	19 034	24 486

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringar	22 882	19 897
Övriga förutbetalda kostnader	6 310	6 310
Upplupen intäkt el	35 818	36 141
	65 010	62 348

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankkonto	2 086 708	1 753 790
Avanza fondkommission kontantkonto	0	103
	2 086 708	1 753 893

Not 15 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	0
	0	0

Not 16 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 19 362 715 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 400 000	19 362 715
	7 400 000	19 362 715
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 962 715	760 000
	11 962 715	760 000

Not 17 Inre reparationsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	25 997	30 131
Uttag under året	0	-4 134
	25 997	25 997

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	265 582	293 051
Upplupna räntekostnader	1 633	2 155
Revisionsarvode	48 000	48 000
Fjärrvärme	34 221	37 267
El	43 772	44 362
Reparaion och underhåll	0	13 875
Övrigt	4 890	10 387
	398 098	449 097

Not 19 Räntor och utdelningar

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	29 087	7 180
Erlagd ränta	-170 422	-183 459
	-141 335	-176 279

Not 20 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	1 253 968	1 240 254
Förlust vid avyttring av anläggningstillgångar	16 429	0
	1 270 397	1 240 254

Not 21 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	27 790 000	27 790 000
	27 790 000	27 790 000

Järfälla

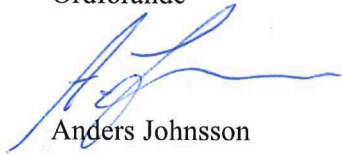
2024-05-24



Gunnar Hammar
Ordförande



Ulf Jansson



Anders Johnsson



Ulf Landberg

Catalin Corduneanu



Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-24

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Larsen, org. nr 713200-0543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Larsen 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.

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 upp-lyser, 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 iverkliga 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 revisorssed 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 Larsen 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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.

Umeå den 24 maj - 2024

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor