



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lusthuset i Gubbängen

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-17 och föreningens stadgar registrerades 2020-08-12.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stöthyveln 3	2008	Enskede

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008-2009 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2009

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 469 kvm. Byggnadernas totalyta är 1468 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lars Bergqvist	Ordförande
Anders Höglund	Styrelseledamot kassör
Glenn Taftö	Styrelseledamot
Magnus Hjelte	Styrelseledamot

Valberedning

Bo Arvidsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Adnin Ali Revisor BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

2019 ● Ommålning trapphus

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen arbetar löpande och systematiskt med att utveckla föreningens ekonomistyrning i syfte att säkra en god ekonomisk hushållning och en god likviditet på lång sikt samt att föreningen inte ska ta ut högre avgifter från föreningens medlemmar än vad som är nödvändigt för att både kortsiktigt och långsiktigt täcka föreningens utgifter.

Under året har föreningen amorterat sammanlagt 48 tkr på befintliga lån. Den totala låneskulden uppgick vid årets slut till 6.334 tkr.

Ett av föreningens tre lån lades om under året och den genomsnittliga räntenivån för föreningens lån uppgick vid slutet av året till 3,4%.

Föreningen sätter årligen av 167 tkr för planerat yttre underhåll i enlighet med föreningens underhållsplan.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-04-01 med 9%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 010 162	850 366	933 029	936 220
Resultat efter fin. poster	-270 903	-269 902	-133 413	-323 042
Soliditet (%)	83	82	82	82
Yttre fond	1 199 510	1 037 315	873 183	877 972
Taxeringsvärde	41 400 000	41 400 000	31 200 000	31 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	637	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 312	4 347	4 424	4 484
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 315	4 347	4 424	4 484
Sparande per kvm totalyta, kr	51	44	136	237
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	28	18	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	111	103	103	95
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	25	23	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	167	156	144	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,20	-	-	-
Räntekänslighet (%)	6,77	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat efter finansiella poster innebär en förlust med -271 tkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 332 tkr, exkluderas avskrivningarna blir resultatet istället +61 tkr.
Avskrivningar påverkar inte heller föreningens likviditet.

Under året har föreningen i princip även haft ett oförändrat kassaflöde jämfört med föregående år trots årets förlust. Styrelsens bedömning är därför att det inte behöver vidtas några särskilda åtgärder för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	31 410 000	-	-	31 410 000
Fond, yttre underhåll	1 037 315	-4 275	166 470	1 199 510
Balanserat resultat	-2 265 083	-265 627	-166 470	-2 697 180
Årets resultat	-269 902	269 902	-270 903	-270 903
Eget kapital	29 912 330	0	-270 903	29 641 427

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 530 710
Årets resultat	-270 903
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-166 470
Totalt	-2 968 083

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	13 750
Balanseras i ny räkning	-2 954 333

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	1 010 162	850 366
Övriga rörelseintäkter	3	0	13
Summa rörelseintäkter		1 010 162	850 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-667 410	-592 415
Övriga externa kostnader	9	-81 064	-73 699
Personalkostnader	10	-68 993	-64 428
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-331 812	-330 562
Summa rörelsekostnader		-1 149 279	-1 061 103
RÖRELSERESULTAT		-139 118	-210 724
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 927	2 602
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-140 712	-61 780
Summa finansiella poster		-131 785	-59 178
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-270 903	-269 902
ÅRETS RESULTAT		-270 903	-269 902

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	35 368 874	35 700 686
Summa materiella anläggningstillgångar		35 368 874	35 700 686
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 368 874	35 700 686
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 962	16 317
Övriga fordringar	13	300 878	730 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	46 419	43 104
Summa kortfristiga fordringar		351 259	790 359
Kassa och bank			
Kassa och bank		500 497	12
Summa kassa och bank		500 497	12
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		851 756	790 371
SUMMA TILLGÅNGAR		36 220 630	36 491 058

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 410 000	31 410 000
Fond för yttre underhåll		1 199 510	1 037 315
Summa bundet eget kapital		32 609 510	32 447 315
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 697 180	-2 265 083
Årets resultat		-270 903	-269 902
Summa fritt eget kapital		-2 968 083	-2 534 985
SUMMA EGET KAPITAL		29 641 427	29 912 330
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	2 203 000
Summa långfristiga skulder		0	2 203 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 334 000	4 179 000
Leverantörsskulder		72 510	80 865
Skatteskulder		56 740	27 342
Övriga kortfristiga skulder		0	277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	115 953	88 244
Summa kortfristiga skulder		6 579 203	4 375 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 220 630	36 491 058

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-139 118	-210 724
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	331 812	330 562
	192 694	119 838
Erhållen ränta	8 927	2 602
Erlagd ränta	-143 068	-68 195
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	58 553	54 245
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-74 573	28 886
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	50 831	54 387
Kassaflöde från den löpande verksamheten	34 812	137 518
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-48 000	-112 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-48 000	-112 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-13 188	25 518
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	756 959	731 442
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	743 771	756 959

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lusthuset i Gubbängen 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	0,85 %
---------	--------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	935 289	803 120
Hysesintäkter p-plats	55 899	43 450
El, moms	0	1 107
Elintäkter laddstolpe moms	15 825	0
Pantsättningsavgift	525	2 657
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämning	-2	32
Summa	1 010 162	850 366

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	0	13
Summa	0	13

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	26 449	25 729
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	1 950
Städning enligt avtal	23 280	22 636
Hissbesiktning	2 113	1 934
Brandskydd	10 068	9 462
Myndighetstillsyn	0	1 890
Gårdkostnader	8 341	1 800
Snöröjning/sandning	35 625	22 125
Serviceavtal	24 878	24 878
Mattvätt/Hyrmattor	10 490	9 343
Förbrukningsmaterial	1 829	2 231
Summa	143 072	123 978

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	0	2 125
Trapphus/port/entr	0	2 150
Dörrar och lås/porttele	9 264	0
VVS	0	588
Värmeanläggning/undercentral	20 135	0
Elinstallationer	2 801	13 381
Hissar	0	1 575
Summa	32 200	19 819

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	4 275
Hiss	13 750	0
Summa	13 750	4 275

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	37 865	41 061
Uppvärmning	162 718	151 783
Vatten	45 264	36 208
Sophämtning/renhållning	74 007	65 350
Grovsopor	8 028	7 270
Summa	327 882	301 672

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	43 104	36 529
Tomträttsavgäld	78 800	78 800
Fastighetsskatt	28 602	27 342
Summa	150 506	142 671

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 645	725
Tele- och datakommunikation	1 479	1 548
Inkassokostnader	0	1 028
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1
Revisionsarvoden extern revisor	17 625	16 750
Fritids och trivselkostnader	1 277	944
Föreningskostnader	0	1 027
Förvaltningsarvode enl avtal	38 100	37 038
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	788	0
Korttidsinventarier	2 999	2 995
Administration	13 475	11 643
Summa	81 064	73 699

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	49 027
Arbetsgivaravgifter	16 493	15 401
Summa	68 993	64 428

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	139 854	61 772
Dröjsmålsränta	12	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	846	0
Övriga räntekostnader	0	8
Summa	140 712	61 780

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	39 036 000	39 036 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	39 036 000	39 036 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 335 314	-3 004 752
Årets avskrivning	-331 812	-330 562
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 667 126	-3 335 314
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 368 874	35 700 686
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	11 400 000
Summa	41 400 000	41 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	57 604	-26 009
Klientmedel	0	141 239
Transaktionskonto	118 124	0
Borgo räntekonto	125 151	615 708
Summa	300 878	730 938

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	44 611	43 104
Upplupna intäkter	1 808	0
Summa	46 419	43 104

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-03-28	4,62%	2 451 000	2 451 000
Swedbank	2024-09-25	0,86%	2 203 000	2 203 000
Swedbank	2024-03-28	4,87%	1 680 000	1 728 000
Summa			6 334 000	6 382 000
Varav kortfristig del			6 334 000	4 179 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 094 000 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
Upplupna kostnader	21 180	0
Uppl kostn räntor	4 941	7 297
Förutbet hyror/avgifter	89 832	80 947
Summa	115 953	88 244

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 666 000	7 666 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna till föreningens medlemmar höjdes med 9,0% från och med januari 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Anders Höglund
Styrelseledamot kassör

Glenn Taftö
Styrelseledamot

Lars Bergqvist
Ordförande

Magnus Hjelte
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision i Sverige AB
Adnin Ali
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lusthuset i Gubbängen, org.nr. 769615-8893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lusthuset i Gubbängen 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lusthuset i Gubbängen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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:

- 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor