

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lunden 10

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 kommer 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

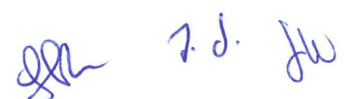
Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vallentuna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-29 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kragsta 1:14	2004	Vallentuna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2005 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2005

Föreningen har 8 bostadsrätter om totalt 448 kvm. Byggnadernas totalyta är 448 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jacqueline Godow	Styrelseledamot
Sandra Söderström Karlsson	Ordförande
Jimmy Wineström	Styrelseledamot

Valberedning

Pontus Glavén

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Mikael Ringaby Auktoriserad Revisor Ringaby Revision Aktiebolag

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-07-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Besiktningssman på plats för ytskick - ok
Hyreshöjning med 500kr/mån/lgh from 1a september
- 2022 ● Service varmvattenberedare - Firma gick igenom samtliga varmvattenberedare i föreningen och utförde service på dessa
Komplett renovering en lägenhet bad - Vatteninträngning på stommen från duschavlopp i en låt. Åtgärdat under 2022
nya Ersättningsenhet installerad - nya varmvattenberedare och luft aggregat installerat i två lgh från firma
- 2019 ● Renovering i yttervägg. - Vatteninträngning i yttervägg orsakade fuktskada i en lgh. Åtgärdat under 2019.
Service varmvattenberedare - Firma gick igenom samtliga varmvattenberedare i föreningen och utförde service på dessa.
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll utförd under 2019.

Planerade underhåll

- 2024 ● OVK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Höjning med 500kr/lgh/mån from 1a september 2023

Avslutat ett konto på Handelsbanken - flyttat över pengarna till SBC (ett konto kvar på Handelsbanken)

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-09-01 med 12,59%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 10 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 0 överlåtelse.



Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	399 045	382 831	381 312	381 312
Resultat efter fin. poster	-82 602	-280 708	93 563	1 433
Soliditet (%)	62	61	62	61
Yttre fond	200 968	258 428	244 988	231 548
Taxeringsvärde	9 800 000	9 800 000	7 500 000	7 500 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	887	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100,5	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 868	9 058	9 249	9 440
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 868	9 058	9 249	9 440
Sparande per kvm totalyta, kr	15	-269	413	199
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	24	17	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	79	71	71	67
Energikostnad per kvm totalyta, kr	103	94	88	85
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,41	-	-	-
Räntekänslighet (%)	10,00	-	-	-

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	6 698 000	-	-	6 698 000
Fond, yttre underhåll	258 428	-70 900	13 440	200 968
Balanserat resultat	51 139	-209 808	-13 440	-172 109
Årets resultat	-280 708	280 708	-82 602	-82 602
Eget kapital	6 726 859	0	-82 602	6 644 257

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-158 669
Årets resultat	-82 602
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-13 440
Totalt	-254 711

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-254 711

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

 J. S. JW

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	399 045	382 831
Övriga rörelseintäkter	3	-3 616	3 980
Summa rörelseintäkter		395 429	386 811
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-123 321	-422 401
Övriga externa kostnader	9	-87 747	-82 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-89 520	-89 513
Summa rörelsekostnader		-300 588	-594 687
RÖRELSERESULTAT		94 841	-207 876
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-397	545
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-177 046	-73 377
Summa finansiella poster		-177 443	-72 832
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-82 602	-280 708
ÅRETS RESULTAT		-82 602	-280 708



Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	10 655 118	10 744 638
Summa materiella anläggningstillgångar		10 655 118	10 744 638
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 655 118	10 744 638
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	46 766	76 274
Summa kortfristiga fordringar		46 766	76 274
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	170 143
Summa kassa och bank		0	170 143
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		46 766	246 418
SUMMA TILLGÅNGAR		10 701 884	10 991 056

Jh *J.S.* *JW*

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 698 000	6 698 000
Fond för yttre underhåll		200 968	258 428
Summa bundet eget kapital		6 898 968	6 956 428
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-172 109	51 139
Årets resultat		-82 602	-280 708
Summa fritt eget kapital		-254 711	-229 569
SUMMA EGET KAPITAL		6 644 257	6 726 859
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	2 760 000	2 790 000
Summa långfristiga skulder		2 760 000	2 790 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 212 716	1 268 156
Leverantörsskulder		11 145	41 187
Skatteskulder		24 864	12 152
Övriga kortfristiga skulder		0	108 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	48 902	44 302
Summa kortfristiga skulder		1 297 627	1 474 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 701 884	10 991 056

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	94 841	-207 876
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	89 520	89 513
	184 361	-118 363
Erhållen ränta	-397	545
Erlagd ränta	-176 446	-65 473
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 518	-183 291
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 105	10 861
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-121 730	122 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-125 317	-49 490
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	30 834	0
Amortering av lån	-116 274	-85 440
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-85 440	-85 440
ÅRETS KASSAFLÖDE	-210 757	-134 930
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	245 851	380 781
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	35 094	245 851

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

J. J. 7.1. 2024

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lunden 10 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 periodiseringar 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 kabel-tv, 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:

Fastighetsförbättringar	0,83 %
Byggnad	0,83 %

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	397 312	376 546
Pantsättningsavgift	525	6 279
Överlåtelseavgift	1 208	0
Öres- och kronutjämnning	0	6
Summa	399 045	382 831

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	857	0
Övriga intäkter	-4 473	3 980
Summa	-3 616	3 980

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Gårdkostnader	320	0
Snöröjning/sandning	25 688	19 000
Serviceavtal	0	3 844
Fordon	0	5 382
Summa	26 008	28 226

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	174 797
Värmeanläggning/undercentral	0	37 282
Ventilation	0	3 713
Temp. rep und eller projekt	0	5 000
Summa	0	220 792

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
VVS	0	70 900
Summa	0	70 900

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	10 584	10 723
Vatten	35 404	31 600
Sophämtning/renhållning	13 371	12 020
Summa	59 359	54 343

Handwritten signature and date: 7.1.23

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	21 093	20 431
Kabel-TV	4 149	0
Bredband	0	15 557
Fastighetsskatt	12 712	12 152
Summa	37 954	48 140

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden extern revisor	51 063	34 375
Föreningskostnader	473	450
Förvaltningsarvode enl avtal	30 892	30 023
Pantsättningskostnad	788	0
Korttidsinventarier	0	171
Administration	4 531	12 379
Konsultkostnader	0	5 375
Summa	87 747	82 773

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	176 993	73 354
Dröjsmålsränta	53	0
Övriga räntekostnader	0	23
Summa	177 046	73 377

Handwritten signature and initials

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 075 877	12 075 877
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 075 877	12 075 877
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 331 239	-1 241 726
Årets avskrivning	-89 520	-89 513
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 420 759	-1 331 239
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 655 118	10 744 638
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 200 000</i>	<i>1 200 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 600 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark	2 200 000	2 200 000
Summa	9 800 000	9 800 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	11 672	0
Klientmedel	0	75 170
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	567
Transaktionskonto	35 090	0
Borgo räntekonto	4	537
Summa	46 766	76 274

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2025-12-01	4,29 %	2 790 000	2 820 000
Handelsbanken	2024-03-11	5,05 %	1 182 716	1 238 156
Summa			3 972 716	4 058 156
Varav kortfristig del			1 212 716	1 268 156

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 545 516 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.

[Handwritten signatures]

**NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	13 126	12 526
Förutbet hyror/avgifter	35 776	31 776
Summa	48 902	44 302

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 200 000	5 200 000

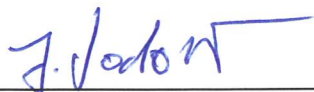
NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inbrott vid tre tillfällen. 17/12, 20/12 samt 21/1. Ersättning från Länsförsäkringar i januari 2024.

Underskrifter

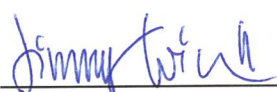
Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vallentuna



Jacqueline Godow
Styrelseledamot

2024-06-10
Vallentuna



Jimmy Wineström
Styrelseledamot

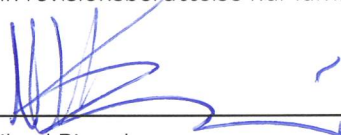
VALLENTUNA
2024-06-11



Sandra Söderström Karlsson
Ordförande

Vallentuna
2024-06-10

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften. 24-06-12



Mikael Ringaby
Auktoriserad revisor

RINGABY REVISION

AUKTORISERADE REVISORER

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lunden 10

Org.nr 769611-5463

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lunden 10 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 2023-06-30 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. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lunden 10 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 den 12 juni 2024



Mikael Ringaby
Auktoriserad revisor