

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Lyfta

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lyfta, med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 31 augusti 2015.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 maj 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Barkarby 2:47 i Järfälla kommun.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med 75 bostadsrätter. Byggnaden färdigställdes under år 2018. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Byggnadens totalarea (BOA) är ca 4 169 kvm. Föreningen har 17 förråd samt disponerar 40 parkeringsplatser belägna i källargarage.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
43 st	2 rum och kök
19 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 28 maj 2018. Garantitiden är fem år för entreprenaden.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning, Järfälla Barkarby GA:23 tillsammans med fastigheterna Barkarby 2:48 och Barkarby 2:49 avseende gård, garage och miljöhus där föreningens medlemmar har tillgång till 40 parkeringsplatser. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningens andel är 75/252.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Storholmen AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-16 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Burch Gürler	ordförande
Magnus Svensson	sekreterare
Nam Ly	
Matilda Nordlander	
Marina Gorlyakova	

Suppleanter

Bert Marcelis
Ayell Al-Koite

Styrelsen har under året haft 14 (15) protokollförda sammanträden. Styrelsen har haft löpande kontakt under året med grannföreningarna Brf Flyga och Brf Landa.

Valberedning

Mårten Berglund	sammankallande
-----------------	----------------

Revisorer

Brf Revision utser revisor samt revisorssuppleant.

Arvoden

Arvodet till styrelsen för 2024 uppgår till 2,2 prisbasbelopp exklusive sociala avgifter som fördelas av styrelsen själv. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Avsättning underhållsfond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan.

Underhållsplan

Föreningen har avtal med Sustend som sköter underhållsplanen från 2024-01-01.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan upprättades den 7 december 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 18 december 2017.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Taxeringsvärdet är 115 728 000 kr, varav markvärdet är 23 400 000 kr och byggnadsvärdet 92 328 000 kr. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år, från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av lokalernas taxeringsvärde från och med år ett. Värdeår är 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Vi har nu lagt 2024 bakom oss och en tillbakablick visar att föreningens ekonomi är fortsatt god. Årsavgiften samt garagehyrorna har höjts med 18% respektive 21% fr.o.m 2024-01-01. Styrelsen väljer att behålla avgifterna och hyrorna för förråd samt P platser på oförändrade nivåer under resterande del av 2024. Med reservation för eventuell justering under 2025 för att parera eventuella räntejusteringar.

Under året har ett av föreningens lån flyttats över till Danske Bank, med lägre ränta. Ett annat lån flyttades över till Nordea, dock med högre ränta. Lånet tecknades i samband med föreningens bildande, då ränteläget var betydligt lägre än vad det är idag.

Under året har vi haft brandbesiktning och även tecknat avtal med ett nytt städbolag som sköter trappstädningen. Föreningen har även bytt till Storholmen, gällande den tekniska förvaltningen.

Styrelsen har en fortlöpande dialog med Ikano gällande reklamationen av garagets betonggolv.

Ikano, som företrätt föreningen, har meddelat att kommunen nekat oss slutbesked gällande miljörummets placering. Ärendet avgjordes i högsta instans och är därmed inte möjligt att överklaga. Även denna fråga har styrelsen en löpande dialog med Ikano.

Styrelsen har även löpande kontakt med grannföreningarna BRF Flyga och BRF Landa gällande gården och garaget som vi samäger.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 94 (95) medlemmar. Under året har 8 (11) överlåtelse skett. 4 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	4 830	3 867	3 567	3 465
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 808	-2 097	-1 866	-2 018
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	767	478	709	558
Soliditet, (%)	77,7	77,6	77,7	77,6
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 019	809	739	725
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 108	12 251	12 396	12 552
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 772	13 935	14 099	14 277
Sparande per kvm (kr/kvm)	171	92	150	118
Räntekänslighet (%)	13,5	17,2	19,1	19,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	158	150	157	149
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	87,7	83,4	85,5	87,2

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exklusive avskrivningar

Resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade kostnader. Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	214 325 000	637 000	-8 067 148	-2 096 858	204 797 994
Disposition av föregående års resultat:		74 283	-2 171 141	2 096 858	0
Årets resultat				-1 808 413	-1 808 413
Belopp vid årets utgång	214 325 000	711 283	-10 238 289	-1 808 413	202 989 581

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 238 290
årets förlust	-1 808 413
	-12 046 703

behandlas så att	
avsättning till yttre fond	959 275
Från yttre fonden tas ianspråk	-45 313
i ny räkning överföres	-12 960 665
	-12 046 703

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 829 941	3 867 259
Övriga rörelseintäkter		15 875	175 615
Summa rörelseintäkter		4 845 816	4 042 874
Rörelsekostnader			
Reparationer och underhåll		-55 034	-310 726
Periodiskt underhåll		-45 313	0
Driftskostnader	3	-1 548 620	-1 629 310
Administrationskostnader	4	-171 804	-248 842
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-144 299	-126 951
Avskrivningar		-2 575 156	-2 575 156
Fastighetsskatt		-3 280	-3 280
Summa rörelsekostnader		-4 543 505	-4 894 264
Rörelseresultat		302 311	-851 390
Finansiella poster			
Ränteintäkter		15 515	11 494
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 126 239	-1 256 962
Summa finansiella poster		-2 110 724	-1 245 468
Resultat efter finansiella poster		-1 808 413	-2 096 858
Årets resultat		-1 808 413	-2 096 858

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

259 666 276

262 241 432

Summa materiella anläggningstillgångar

259 666 276

262 241 432

Summa anläggningstillgångar

259 666 276

262 241 432

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

128 558

0

Avräkningskonto förvaltare

562 815

228 780

Övriga fordringar

7

73 493

299 036

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

177 934

140 508

Summa kortfristiga fordringar

942 800

668 324

Kassa och bank

548 384

936 136

Summa omsättningstillgångar

1 491 184

1 604 460

SUMMA TILLGÅNGAR

261 157 460

263 845 892

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital	214 325 000	214 325 000
Fond för yttre underhåll	711 283	637 000
Summa bundet eget kapital	215 036 283	214 962 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-10 238 290	-8 067 148
Årets resultat	-1 808 413	-2 096 858
Summa fritt eget kapital	-12 046 703	-10 164 006

Summa eget kapital	202 989 580	204 797 994
---------------------------	--------------------	--------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	14 609 128	0
Summa långfristiga skulder		14 609 128	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	42 804 979	58 095 967
Leverantörsskulder		158 059	207 792
Aktuella skatteskulder		6 560	6 560
Övriga skulder		12 147	11 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	577 007	726 344
Summa kortfristiga skulder		43 558 752	59 047 898

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		261 157 460	263 845 892
---------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 808 413	-2 096 858
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 575 156	2 575 156
Förändring skatteskuld/fordran	0	-130

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

766 743 478 168

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar	-128 558	113 408
Förändring av kortfristiga fordringar	188 117	-44 724
Förändring av leverantörsskulder	-49 733	-7 387
Förändring av kortfristiga skulder	-15 439 413	20 225 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-14 662 844	20 765 384

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder	14 609 128	-20 638 698
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 609 128	-20 638 698

Årets kassaflöde

-53 716 126 686

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 164 916	1 038 231
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 111 200	1 164 917

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 juli 2018.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande	120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 169 622	3 292 652
Hysesintäkter garage	520 047	410 370
Hysesintäkt bredband	79 196	79 196
Hysesintäkter övriga	32 214	32 700
Avgift andrahandsupplåtelse	24 664	11 664
Övriga intäkter och ersättningar	4 199	40 677
	4 829 942	3 867 259

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband, samt det obligatoriska bostadsrättstillägget.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	244 729	288 316
Städkostnader	54 692	0
Hyra av entrémattor	15 410	9 274
Snöröjning/sandning	224	68 729
Serviceavtal	3 691	0
Hisskostnader	36 680	41 199
El	216 831	225 175
Värme	309 903	303 895
Vatten/avlopp	222 241	181 510
Avfallshantering	135 851	134 209
GA kostnader	111 328	182 171
Försäkringskostnader	73 749	63 923
Kabel-TV	20 440	20 982
Bredband	79 408	70 221
Systematiskt brandskyddsarbete	16 904	13 574
Förbrukningsinventarier	3 874	25 443
Förbrukningsmaterial	2 664	688
	1 548 619	1 629 309

Not 4 Administrationskostnader

	2024	2023
Hemsida	9 311	10 136
Kontorsmaterial	849	399
Teknisk förvaltning	6 931	76 242
Föreningsgemensamma kostnader	167	848
Revisionsarvode	24 718	25 063
Ekonomisk förvaltning	115 919	124 797
Bankkostnader	1 410	2 540
Underhållsplan	869	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 970	6 970
Övriga poster	4 660	1 847
	171 804	248 842

Not 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2024	2023
Styrelsearvoden	109 800	96 600
Sociala avgifter	34 499	30 351
	144 299	126 951

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	276 404 790	276 404 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	276 404 790	276 404 790
Ingående avskrivningar	-14 163 358	-11 588 202
Årets avskrivningar	-2 575 156	-2 575 156
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 738 514	-14 163 358
Utgående redovisat värde	259 666 276	262 241 432
Taxeringsvärden byggnader	92 328 000	92 328 000
Taxeringsvärden mark	23 400 000	23 400 000
	115 728 000	115 728 000

Not 7 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran vidarefakturerering	0	223 674
Skattekonto	73 493	75 362
	73 493	299 036

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringskostnader	71 918	59 366
Kabel TV	25 287	24 962
Serviceavgift branschorganisation	6 970	6 970
Ekonomisk förvaltning	27 639	23 969
Amortering	0	11 790
Serviceavtal	17 760	13 451
Städning	13 673	0
Gemensamhetsanläggning	3 485	0
Underhållsplan	9 556	0
Övriga tjänster	1 646	0
	177 934	140 508

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Nordea	3,37	2025-02-02	14 164 948	14 905 748
SEB	1,59	2024-07-28	0	14 329 948
Nordea	3,37	2025-02-02	8 083 873	8 166 573
Nordea	3,37	2025-02-02	6 243 750	6 308 750
Nordea	3,47	2025-07-29	14 164 848	14 384 948
Danske bank	2,45	2026-12-30	14 756 688	0
			57 414 107	58 095 967

Kortfristig skuld	42 804 979	58 095 967
-------------------	------------	------------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall. Årlig amortering är 735 260 kr och del av lån som kommer betalas senare än 5 år förväntas vara 38 981 119 kr.

Kortfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 42 657 419 kr

Amortering på långfristig skuld: 147 560 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	258 461	236 893
Beräknat arvode för revision	22 000	22 313
Förutbetalda avgifter/ hyror	208 041	362 922
Fastighetsel	26 909	29 857
Fjärrvärme	37 624	46 796
Avfallskostnader	0	13 787
Snöröjning	0	13 777
Mattor	2 300	0
GA kostnader	7 117	0
Fastighetsskötsel	14 556	0
	577 008	726 345

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsteckningar	62 535 000	62 535 000
	62 535 000	62 535 000

Järfälla.....

Burch Gürlér
Ordförande

Magnus Svensson

Nam Ly

Matilda Nordlander

Marina Gorlyakova

Min revisionsberättelse har lämnats

Christian Kromnér
Auktoriserad revisor
Brf Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Lyfta.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-07 15:44:21

Dokumentet är undertecknat av:

	Burc Gürler (19820915XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-05 13:00:52
	Christian Robert Kromnér (19791019XXXX) Revisor	2025-04-07 15:44:21
	MARINA GORLYAKOVA (19800115XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-01 16:15:47
	Matilda Elise Nordlander (19830511XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-01 18:36:25
	van Nam Ly (19760828XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-01 14:46:48
	MAGNUS SVENSSON (19840223XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-01 14:51:11



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Lyfta.pdf (913592 byte)

7180586867370CFDEC940D50223B8A82568F052F460D25C2791866656986D6FFFFFEECB60572DD40341C
726072E875159BB623F8E71DC5FD04F4F1243A65AC6E

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyfta

Org.nr 769630-5569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyfta för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-22 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lyfta för räkenskapsåret 2024 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:

- 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.

Norrköping, datumet som framgår av min elektroniska signatur

Christian Kromné
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

