



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lodet nr 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Österåker.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1979-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-23 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
Hacksta 1:16	1956	Österåker

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956

Värdeåret är 1954

Föreningen har 82 bostadsrätter om totalt 5 263 kvm och lokalyta om 493 kvm. Byggnadernas totalyta är 5756 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Torssell	Ordförande
Klas Gustaf Lorentz Jonsson	Styrelseledamot
Elisabet Riddarström	Styrelseledamot
Jennie Winberg	Styrelseledamot
Jenny Anna Maria Engvall	Styrelseledamot
Johanna Öijerstedt	Suppleant
Mats Ola Sundlin	Suppleant

Valberedning

Carina Rosada
Kumari Ramu

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Per Åke Malmgren	Extern revisor
Stefan Långfors	Internrevisor
Fred Colding Berglind	Internrevisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Underhåll tak - klart
Förändring avfallshantering - klart
Spolning av avloppsrören - klart
- 2023** ● Räcke vid trappan 20C - 22 - klart
Stängsel - klart
- 2022** ● Fasadvätt - klart
Renovering undercentral - klart
Stängsel delvis - klart
- 2021** ● Asfaltering, övrigt - klart
Nyplantering träd, beskärning - klart
Målning garageportar - klart
Brandskyddsåtgärder,slutfört - klart
OVK, slutfört - klart
- 2020** ● Uppgradering bredband 250/250Mb - klart
Nyplantering träd - klart
Brandskyddsåtgärder - klart
OVK - klart
- 2018** ● Asfaltering - klart
Renovering/lagning entrétrappa 22:an - klart

Planerade underhåll

- 2025** ● Genomgång av VVC
Trädgården

2026 ● OVK

2027 ● Fastighetsnära sortering

2028 ● Energideklaration

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El och Fjärrvärme	EOn
Fastighetsskötsel och snöröjning	Epin Entreprenad AB
Hiss	Kone Hissar AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Semogruppen AB
VA och Sophantering	Roslagsvatten AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Åkersberga Centrala Vägförening, med en andel på 2.7%.

Samfälligheten förvaltar vägar.

Övrig verksamhetsinformation

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes 2024-01-01 med 1,65% och 24-07-01 med 6,46%.

KabelTV höjdes 24-01-01 med 50kr/mån

Övriga uppgifter

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Torssell, Elisabet Riddarström, Jennie Winberg och Johanna Öijerstedt

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 535 596	4 306 792	4 081 039	4 051 716
Resultat efter fin. poster	182 369	225 939	21 213	117 130
Soliditet (%)	28	27	25	24
Yttre fond	1 537 459	1 524 448	1 611 486	1 470 486
Taxeringsvärde	68 993 000	68 993 000	68 993 000	54 492 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	834	788	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,7	94,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 016	2 075	2 144	2 312
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 843	1 897	1 961	2 114
Sparande per kvm totalyta, kr	170	179	162	155
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	23	30	18
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	152	149	133	127
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	91	71	65	58
Energikostnad per kvm totalyta, kr	266	243	229	203
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,95	1,54	1,68	-
Räntekänslighet (%)	2,42	2,63	-	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	650 567	-	-	650 567
Fond, yttre underhåll	1 524 448	-193 968	206 979	1 537 459
Balanserat resultat	1 805 858	419 907	-206 979	2 018 786
Årets resultat	225 939	-225 939	182 369	182 369
Eget kapital	4 206 812	0	182 369	4 389 181

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 225 765
Årets resultat	182 369
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-206 979
Totalt	2 201 155
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	195 438
Balanseras i ny räkning	2 396 593

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 535 596	4 306 792
Övriga rörelseintäkter	3	3 368	60 510
Summa rörelseintäkter		4 538 964	4 367 302
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 249 401	-3 073 653
Övriga externa kostnader	9	-178 152	-177 381
Personalkostnader	10	-167 812	-168 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-614 383	-614 388
Summa rörelsekostnader		-4 209 748	-4 034 219
RÖRELSERESULTAT		329 216	333 083
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		62 804	63 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-209 651	-170 713
Summa finansiella poster		-146 847	-107 144
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		182 369	225 939
ÅRETS RESULTAT		182 369	225 939

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16, 18	10 778 429	11 392 812
Summa materiella anläggningstillgångar		10 778 429	11 392 812
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 781 929	11 396 312
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		36 138	19 510
Övriga fordringar	14	3 388 650	2 958 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	104 685	22 755
Summa kortfristiga fordringar		3 529 473	3 001 012
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 428 914	1 363 856
Summa kassa och bank		1 428 914	1 363 856
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 958 387	4 364 868
SUMMA TILLGÅNGAR		15 740 316	15 761 180

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		650 567	650 567
Fond för yttre underhåll		1 537 459	1 524 448
Summa bundet eget kapital		2 188 026	2 175 015
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 018 786	1 805 858
Årets resultat		182 369	225 939
Summa fritt eget kapital		2 201 155	2 031 797
SUMMA EGET KAPITAL		4 389 181	4 206 812
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	4 777 557
Summa långfristiga skulder		0	4 777 557
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 610 206	6 142 811
Leverantörsskulder		165 627	160 432
Skatteskulder		14 228	11 053
Övriga kortfristiga skulder		64 586	62 668
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	496 488	399 847
Summa kortfristiga skulder		11 351 135	6 776 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 740 316	15 761 180

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	329 216	333 083
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	614 383	614 388
	943 599	947 471
Erhållen ränta	85 559	40 814
Erlagd ränta	-200 532	-164 588
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	828 626	823 697
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-121 514	218 918
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	97 810	-24 475
Kassaflöde från den löpande verksamheten	804 922	1 018 140
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-310 162	-365 080
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-310 162	-365 080
ÅRETS KASSAFLÖDE	494 760	653 060
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 313 348	3 660 287
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 808 108	4 313 348

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lodet nr 1 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 bredband, 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	1,74 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 993 924	3 806 172
Hysesintäkter garage	80 089	79 978
Hysesintäkter p-plats	42 240	46 246
Hysesintäkter förråd	1 800	1 800
Intäkter kabel-TV	270 600	221 400
Bredband	117 096	117 096
Elintäkter laddstolpe moms	561	0
Påminnelseavgift	1 020	660
Dröjsmålsränta	0	178
Pantsättningsavgift	5 732	9 191
Överlåtelseavgift	14 325	15 750
Administrativ avgift	1 519	0
Andrahandsuthyrning	6 690	8 322
Öres- och kronutjämning	0	-1
Summa	4 535 596	4 306 792

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	30 410
Övriga intäkter	3 368	30 100
Summa	3 368	60 510

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	312 721	222 576
Fastighetsskötsel utöver avtal	14 079	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 113	10 452
Städning enligt avtal	78 277	91 295
Städning utöver avtal	3 438	3 125
Hissbesiktning	3 988	2 935
Gårdkostnader	909	0
Snöröjning/sandning	0	78 250
Serviceavtal	248 644	315 593
Mattvätt/Hyrmattor	88 455	85 170
Förbrukningsmaterial	4 887	1 639
Summa	761 510	811 034

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	68 015	7 432
Trapphus/port/entr	3 000	9 935
Dörrar och lås/porttele	7 414	7 750
VVS	9 438	52 392
Elinstallationer	981	22 462
Hissar	4 348	4 932
Tak	86 216	0
Mark/gård/utemiljö	67 013	0
Summa	246 425	104 903

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	145	0
Installationer	15 875	0
Dörrar och lås	0	31 835
VVS	97 500	0
Tak	81 918	0
Mark/gård/utemiljö	0	156 663
Lekutrustning	0	5 470
Summa	195 438	193 968

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	136 840	131 920
Uppvärmning	873 007	858 376
Vatten	522 252	408 053
Sophämtning/renhållning	136 821	135 973
Summa	1 668 920	1 534 322

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	119 998	114 998
Markhyra/vägavgift/avgälder	37 720	73 800
Bredband	73 800	98 400
Fastighetsskatt	145 590	142 228
Summa	377 108	429 426

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	2 951	0
Inkassokostnader	2 541	1 485
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	4 484
Revisionsarvoden extern revisor	15 000	15 000
Revisionsarvoden internrevisor	5 000	0
Styrelseomkostnader	3 797	3 074
Fritids och trivselkostnader	3 255	6 381
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	115 500	110 800
Överlåtelsekostnad	14 042	9 190
Pantsättningskostnad	3 440	3 940
Administration	5 263	8 318
Konsultkostnader	6 875	2 519
Bostadsrätterna Sverige	0	7 190
Summa	178 152	172 381

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	132 150	128 900
Övriga arvoden	0	4 000
Arbetsgivaravgifter	35 662	35 897
Summa	167 812	168 797

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	209 651	170 713
Summa	209 651	170 713

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 478 502	28 478 502
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 478 502	28 478 502
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 085 690	-16 471 302
Årets avskrivning	-614 383	-614 388
Utgående ackumulerad avskrivning	-17 700 073	-17 085 690
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	10 778 429	11 392 812
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 578 000</i>	<i>3 578 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	47 314 000	47 314 000
Taxeringsvärde mark	21 679 000	21 679 000
Summa	68 993 000	68 993 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2024-12-31	2023-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 456	9 255
Transaktionskonto	2 308 894	1 881 318
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	3 388 650	2 958 747

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	80 085	0
Förutbet bredband	24 600	0
Upplupna ränteintäkter	0	22 755
Summa	104 685	22 755

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-04-01	3,30 %	1 374 923	1 554 923
Handelsbanken	2025-10-30	0,98 %	4 777 557	4 866 201
Handelsbanken	2025-01-30	3,80 %	2 468 180	2 493 040
Handelsbanken	2025-02-04	3,95 %	1 989 546	2 006 204
Summa			10 610 206	10 920 368
Varav kortfristig del			10 610 206	6 142 811

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 784 806 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	38 301	0
Uppl kostn el	12 302	0
Uppl kostnad Värme	7 952	0
Uppl kostn räntor	31 629	22 510
Uppl kostnad arvoden	9 000	9 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 828	2 828
Förutbet hyror/avgifter	394 476	365 509
Summa	496 488	399 847

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 228 000	21 228 000

Underskrifter

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

Österåker

Anders Torssell
Ordförande

Elisabet Riddarström
Styrelseledamot

Jennie Winberg
Styrelseledamot

Jenny Anna Maria Engvall
Styrelseledamot

Klas Gustaf Lorentz Jonsson
Styrelseledamot

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

Per Åke Malmgren
Extern revisor

Stefan Långfors
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 14:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 13:56

DOCUMENT ID:

rJXCJlqJlge

ENVELOPE ID:

r10ylcyggg-rJXCJlqJlge

DOCUMENT NAME:

Brf Lodet nr 1, 716400-0544 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JENNIE WINBERG jenniewinberg@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 14:01 30.04.2025 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.185.237.73
2. Jenny Anna Maria Engvall annaengvall78@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 14:09 30.04.2025 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 194.68.81.57
3. ANDERS GUSTAF TORSSELL torsells.bygg@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 14:35 30.04.2025 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 213.185.237.102
4. KLAS GUSTAF LORENTZ JONSSON kljons53@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 16:31 30.04.2025 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 213.185.237.105
5. ELISABET RIDDARSTRÖM elisabet.riddarstrom@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 17:29 30.04.2025 14:03	eID Low	Swedish BankID IP: 213.185.237.71
6. Stefan Bertil Långfors stefanlangfors@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 16:09 12.05.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.156
7. PER-ÅKE MALMGREN perakemalmgren@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2025 14:55 13.05.2025 14:52	eID Low	Swedish BankID IP: 89.18.105.160

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Brf Lodet Nr 1

Org.nr. 716400-0544

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lodet Nr 1 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Lodet Nr 1s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till Brf Lodet Nr 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar.

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.

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. 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 använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- 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 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 Lodet Nr 1 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 Brf Lodet Nr 1 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och 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 föreningens, eller
- på något annat sätt handlat i strid med stadgar eller 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.

Norrtälje den

Per-Åke Malmgren
Förtroendevald revisor

Stefan Långfors



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 19:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 13:56

DOCUMENT ID:

HkZCJe5ylgl

ENVELOPE ID:

HklRye5yxgx-HkZCJe5ylgl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Lodet Nr 1.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stefan Bertil Långfors stefanlangfors@gmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2025 11:57 02.05.2025 11:56	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.105.246
2. PER-ÅKE MALMGREN perakemalmgren@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 19:48 12.05.2025 19:48	eID Low	Swedish BankID IP: 89.18.105.160

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed