

2024

Årsredovisning
Brf Lågan



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Lågan

789200-0717

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Lågan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har sitt säte i Sundsvalls kommun.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att å sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Lågan 9 Sundsvall, bebyggdes 1954. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 45 lägenheter. Fastigheten är belägen på Lotsgatan 18 och Läraregatan 1. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

21 st	2 rum och kök
14 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök
3st	5 rum och kök
3st	<5 rum och kök

Total bostadsyta: 3142 m²

Total lokalyta: 356 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder

	År
Laddplatser elbilar 28st	2023
Tvättmaskin	2022
SBA, Brandvarnare	2022
Stamspolning	2022
Fasadmålning fasadfot	2022
Underhållsplan	2021
Spolning källarstammar	2021
Solpaneler	2020

Nya balkonger	2020
OVK-besiktning	2020
Laddplats för eibil 4st	2020

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Sundsvall.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen drabbas av två större vattensskador som inte omfattats av fastighetsförsäkringen. Till följd av detta har visst annat underhåll skjutits ett år framåt. I enlighet med tidigare stämmobeslut har föreningens samlingslokal renoverats och finns nu att disponera av de medlemmar som så önskar. Styrelsen beslutade under våren att byta ekonomisk förvaltare vilket skett vid årsskiftet 2024/2025.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Två av föreningens lån (993 148 kr och 1 552 827 kr) omförhandlas 2025-03-30 respektive 2025-09-30, nuvarande räntor 1,09% och 4,73%.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början och slut var 60.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-06-11 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Ulf Zetterström	Ordförande
	Ulf Bergström	Ledamot
	Mikael Nilsson	Ledamot
	Kristina Lundberg	Ledamot
	Mikael Vestring Nilsson	Ledamot

Suppleant	Anna Klara Skoglund
	Marcus Brännström

Valberedning	Daniel Lindmark
	Pontus Pettersson

Revisorer	Ulrica Lindkvist, Altorpet Consulting
-----------	---------------------------------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 st protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-01-20.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 744	2 567	2 461	2 416	2 139
Resultat efter finansiella poster	-224	249	2	19	285
Soliditet (%)	17,14	16,43	14,59	14,00	13,00
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	708	672	634	629	567
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 689	2 805	2 920	3 034	3 148
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 689	2 805	2 920	3 034	3 148
Sparande per kvm (kr/kvm)	200	209	216	197	192
Räntekänslighet (%)	3,80	4,17	4,61	4,82	5,56
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	226	192	186	188	172
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	90,30	91,55	86,06	91,11	92,65

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett resultatmässigt underskott för räkenskapsåret 2024, vilket beror dels på två oförutsedda vattenskador men även på högre ränte- och energikostnader. Styrelsen beslutade att höja avgiften med 10% från 2025-01-01 för att täcka de högre kostnaderna. Styrelsen gör bedömningen att det negativa resultatet inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	87 091	3 110 135	-1 420 105	248 813	2 025 934
Avsättning yttre fond		334 000	-334 000		0
Ianspråktagande yttre fond		-57 217	57 217		0
Disposition av föregående års resultat:			248 813	-248 813	0
Årets resultat				-223 732	-223 732
Belopp vid årets utgång	87 091	3 386 918	-1 448 075	-223 732	1 802 202

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 448 075
årets förlust	-223 732
	-1 671 807

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	334 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-481 210
i ny räkning överföres	-1 524 597
	-1 671 807

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 743 553	2 567 177
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 743 553	2 567 177
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 025 123	-1 507 049
Övriga externa kostnader		-114 289	-99 138
Personalkostnader	4	-95 967	-109 802
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-441 177	-426 232
Summa rörelsekostnader		-2 676 556	-2 142 221
Rörelseresultat		66 997	424 956
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 510	4 734
Räntekostnader och liknande resultatposter		-310 239	-180 877
Summa finansiella poster		-290 729	-176 143
Resultat efter finansiella poster		-223 732	248 813
Resultat före skatt		-223 732	248 813
Årets resultat		-223 732	248 813

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 541 032	10 981 093
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	7	67 283	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 608 315	10 981 093
Summa anläggningstillgångar		10 608 315	10 981 093
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		125	-3 835
Övriga fordringar		7 698	17 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		152 593	126 722
Summa kortfristiga fordringar		160 416	139 931
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	834 764	1 211 046
Summa kassa och bank		834 764	1 211 046
Summa omsättningstillgångar		995 180	1 350 977
SUMMA TILLGÅNGAR		11 603 495	12 332 070

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

87 091

87 091

Fond för yttre underhåll

3 386 918

3 110 135

Summa bundet eget kapital

3 474 009

3 197 226

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 448 075

-1 420 105

Årets resultat

-223 732

248 813

Summa fritt eget kapital

-1 671 807

-1 171 292

Summa eget kapital

1 802 202

2 025 934

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder

6 551 395

6 317 835

Summa långfristiga skulder

6 551 395

6 317 835

Kortfristiga skulder

Kortfristig del skuld till kreditinstitut

2 855 183

3 493 951

Leverantörsskulder

254 500

236 595

Skatteskulder

10 218

7 216

Övriga skulder

1 000

33 198

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

128 997

217 341

Summa kortfristiga skulder

3 249 898

3 988 301

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 603 495

12 332 070

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-223 732	248 813
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	441 177	426 232
Betald skatt	3 106	12 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	220 551	687 774

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-3 960	2 186
Förändring av kortfristiga fordringar	-16 629	-105 933
Förändring av leverantörsskulder	17 905	96 916
Förändring av kortfristiga skulder	-120 541	206 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten	97 326	886 980

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-68 399	-184 374
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-68 399	-184 374

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-405 208	-400 921
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-405 208	-400 921

Årets kassaflöde

-376 281 **301 685**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 211 046	909 361
Likvida medel vid årets slut	834 765	1 211 046

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Fasad	33 år
Balkonger	60 år
Elanläggning	25-33 år
Port/säkerhetsdörr	20 år
Stambyte	33 år
Laddstolpar	15 år
Inventarier	10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 279 924 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgift

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, vatten, tv och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 233 956	2 107 476
Balkongtillägg	242 880	242 880
Hyror garage	59 400	54 000
Hyra parkering	84 975	78 100
Gemensamhetsel	95 945	82 855
Pantsättningsavgift	1 719	525
Överlåtelseavgifter	4 179	1 313
Övriga intäkter	779	0
Avgift andrahandsuthyrning	19 672	0
Öresutjämning	48	28
	2 743 553	2 567 177

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	145 687	258 881
Periodiskt underhåll	481 210	57 217
Fastighetsskötsel	96 031	91 771
Övriga kostnader	56 256	58 786
Fjärrvärme	439 696	430 158
Vatten & avloppsavgifter	192 810	121 205
Elavgifter	157 529	119 824
Sophämtning	70 270	73 302
Snöröjning, sandning, sopning	67 045	70 453
Förbrukningsinv. / mtrl	17 706	8 263
Försäkring fastighet	78 271	45 905
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	131 252	97 419
Fastighetsskatt	75 710	73 865
Rengöring vent, brandskydd	15 651	0
	2 025 124	1 507 049

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	57 300	52 500
Vicevärdsarvode	19 800	39 600
Sociala avgifter	18 867	17 702
	95 967	109 802

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 643 724	20 459 349
Inköp	0	184 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 643 724	20 643 724
Ingående avskrivningar	-9 662 631	-9 236 399
Årets avskrivningar	-440 061	-426 232
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 102 692	-9 662 631
Utgående redovisat värde	10 541 032	10 981 093
Taxeringsvärden byggnader	25 236 000	25 236 000
Taxeringsvärden mark	10 200 000	10 200 000
	35 436 000	35 436 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 250	26 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 250	26 250
Ingående avskrivningar	-26 250	-26 250
Årets avskrivningar		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 250	-26 250
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	204 986	204 986
Inköp	68 399	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	273 385	204 986
Ingående avskrivningar	-204 986	-204 986
Årets avskrivningar	-1 116	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-206 102	-204 986
Utgående redovisat värde	67 283	0

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Likvida medel		
Transaktionskonto Nordea	42 534	165 227
Nordea sparkonto	707 856	438 595
Nordea fastränteplacering	0	600 000
Handelsbanken konto 1	84 375	7 224
	834 765	1 211 046

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	2,72	2027-09-30	3 093 030	3 193 030
Stadshypotek	1,09	2025-03-30	993 148	1 049 148
Stadshypotek	2,42	2026-03-30	951 572	1 010 780
Stadshypotek	3,72	2027-01-30	1 314 251	1 414 251
Stadshypotek	4,64	2026-09-30	1 501 750	1 551 750
Stadshypotek	4,73	2025-09-30	1 552 827	1 592 827
			9 406 578	9 811 786
Kortfristig del av långfristig skuld			2 855 183	3 493 951

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 380 538 kr.

Nästa års amortering: 405 208 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	11 186 000	11 186 000
	11 186 000	11 186 000

Den här årsredovisningen är digitalt signerad

Ulf Zetterström
Ordförande

Kristina Lundberg
Ledamot

Mikael Vestring Nilsson
Ledamot

Mikael Nilsson
Ledamot

Ulf Bergström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ulrica Lindkvist
Revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 14 pages before this page
Dokumentet inneholder 14 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 14 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 14 sider før denne side

Detta dokument innehåller 14 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lågan, organisationsnummer 789200-0717

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lågan för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för räkenskapsåret.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Lågan för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust och den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stöde den 11 april 2025

Digitalt signerad 11 april

Ulrica Lindkvist

Altorpet Consulting/Extern revisor

Verifikat



Signerande parter

Ulrica Lindkvist
Undertecknare
info@altorpet.com

Undertecknad med BankID av ULRIKA
LINDKVIST - 197009287900
Signerade 2025-04-11 15:22:24 CEST
IP 62.108.195.237
Edge, Windows

Det här dokumentet har verifierats av Cling. Dokumentet är förslutet med dess elektroniska signaturer. Äktheten av dokumentet går att bevisa matematiskt av en oberoende part och av Cling. För er bekvämlighet så kan du även säkerställa dokumentets äkthet på: <https://app.cling.se/verify>

Händelser

- 2025-04-11
15:20:22 CEST

Dokument skickades till Ulrica Lindkvist, .
- 2025-04-11
15:20:58 CEST

Ulrica Lindkvist har visat dokumentet 1 gång.
- 2025-04-11
15:22:24 CEST

Dokumentet undertecknades av Ulrica Lindkvist.



Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d v s den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, d v s de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.