

Årsredovisning 2024

Brf Lödkolven 2

716419-1855



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lödkolven 2

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

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

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13 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
Lödkolven 2	-	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via Söderberg & Partners.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1936

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 1 347 kvm. Byggnadernas totalyta är 1347 kvm.

Styrelsens sammansättning

Charlotta Rosdahl	Ordförande
Valeria Aravena Leiva	Styrelseledamot
Oliver Petersson	Styrelseledamot
Emma Nilsson	Suppleant
Truls Mörfeldt	Suppleant

Valberedning

Ann-Christine Börjesson och Anna Olin Kardell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Annika Bellman Asp Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Fortsättning av åtgärder efter OVK besiktningen, 3 lgh återstår
 - Spolning av stamrör
 - Övertäckning av häck, matt läggning och bark fyllning.
 - Se över ev behov att byta ut transistorn för värmepump
 - Åtgärd av sönderfränt rör i källarförrådet
 - VVS undersökning av rör i lgh 1201 & 1203 samt vent kontroll i lgh 1204

Planerade underhåll

- 2025**
- Fortsättning av åtgärder efter OVK besiktningen
 - Radonmätning
 - Byte av vattenmätare
 - Målning av tvättstuga och trapphus

Avtal med leverantörer

Service av tvättmaskiner och torkutrustning	Podab
Städ av trapphus och gemensamma utrymmen	Mickes Städ AB
Fiber Bredband	OwnIT Bredband
Ekonomisk Förvaltning	Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under 2024 har två överlåtelse och en upplåtelse av ny medlem i brf skett.

Föreningen fick tillgång till föreningens sista hyresrätt som bostadsrätt den 1 a augusti. Tillträde till lägenheten skedde 3e December. Försäljningen innebär ett kapitaltillskott som förbättrar föreningens ekonomi. Styrelsen har beslutat att betala av två av föreningens lån, sänka medlemmarnas avgifter till föreningen med 10 % samt att placera resterande kapitaltillskott på ett räntebärande konto för framtida renoveringar.

Föreningen har en även sedan tidigare en låg belåning men ränteläget har ändå belastat föreningens resultat under året.

Avbetalningen av lån samt trolig räntesänkning kommer bidra till att föreningens ekonomi förväntas förbättras under 2025.

Övriga uppgifter

Övertagandet av hyresrätt, försäljning och upplåtelse har upptagit en stor del av styrelsens arbete under året som gått. Stort fokus under året har varit att utreda orsak, ansvarsfördelning samt möjliga lösningar för de tre lägenheter som fortfarande återstår med anmärkning efter OVK besiktningen 2022. Denna utredning fortgår fortfarande.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 46 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 021 231	1 038 329	995 027	983 119
Resultat efter fin. poster	-360 673	-232 456	-713 333	-753 758
Soliditet (%)	51	35	37	40
Yttre fond	332 000	-	172 800	338 020
Taxeringsvärde	55 000 000	55 000 000	55 000 000	38 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	755	751	722	177
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,4	83,8	94,6	23,4
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 551	4 551	4 551	4 551
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 405	4 406	4 406	4 406
Sparande per kvm totalyta, kr	-135	-10	209	172
Elkostnad per kvm totalyta, kr	29	28	38	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	236	215	194	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	29	24	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	302	272	255	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,57	3,18	1,23	1,02
Räntekänslighet (%)	6,03	6,06	6,31	25,77

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Dock har föreningens kassa stärkts genom att vi upplåtit en ny bostadsrätt och kunnat betala av två lån. Detta gör föreningens ekonomi förväntas förbättras över tid.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	4 236 889	-	127 194	4 364 083
Upplåtelseavgifter	2 388 312	-	3 257 806	5 646 118
Fond, yttre underhåll	0	-	332 000	332 000
Balanserat resultat	-3 039 470	-232 456	-332 000	-3 603 926
Årets resultat	-232 456	232 456	-360 673	-360 673
Eget kapital	3 353 275	0	3 024 327	6 377 602

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 603 926
Årets resultat	-360 673
Totalt	-3 964 599

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	332 000
Balanseras i ny räkning	-4 296 599
	-3 964 599

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	1 021 231	1 038 329
Övriga rörelseintäkter	3	-3	129 091
Summa rörelseintäkter		1 021 228	1 167 420
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-748 690	-914 593
Övriga externa kostnader	9	-202 328	-84 397
Personalkostnader	10	0	-39 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178 260	-178 260
Summa rörelsekostnader		-1 129 277	-1 216 679
RÖRELSERESULTAT		-108 049	-49 259
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 676	5 680
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-271 300	-188 876
Summa finansiella poster		-252 624	-183 196
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-360 673	-232 456
ÅRETS RESULTAT		-360 673	-232 456

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	8 549 145	8 727 405
Summa materiella anläggningstillgångar		8 549 145	8 727 405
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 549 145	8 727 405
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 280	32 321
Övriga fordringar	13	6 866	7 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	44 171	41 201
Summa kortfristiga fordringar		67 317	80 750
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 966 044	720 413
Summa kassa och bank		3 966 044	720 413
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 033 361	801 163
SUMMA TILLGÅNGAR		12 582 506	9 528 568

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 010 201	6 625 201
Fond för yttre underhåll		332 000	0
Summa bundet eget kapital		10 342 201	6 625 201
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 603 926	-3 039 470
Årets resultat		-360 673	-232 456
Summa fritt eget kapital		-3 964 599	-3 271 926
SUMMA EGET KAPITAL		6 377 602	3 353 275
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 933 962	5 934 475
Leverantörsskulder		75 830	43 907
Skatteskulder		3 054	4 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	192 058	192 458
Summa kortfristiga skulder		6 204 904	6 175 293
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 582 506	9 528 568

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-108 049	-49 259
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	178 260	178 260
	70 211	129 001
Erhållen ränta	18 676	5 680
Erlagd ränta	-270 148	-194 787
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-181 261	-60 107
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	13 433	-47 600
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	28 972	23 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-138 856	-84 112
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 385 000	0
Upptagna lån	4 169 487	0
Amortering av lån	-4 170 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 384 487	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 245 631	-84 112
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	720 413	804 525
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 966 044	720 413

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lödkolven 2 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.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för avfallshantering, bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2 - 3,33 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

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	927 995	921 827
Hysesintäkter, bostäder	26 661	51 938
Kabel-TV/Bredband	53 640	53 640
Övriga intäkter	12 935	10 924
Summa	1 021 231	1 038 329

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-3	-1
Elprisstöd	0	7 314
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	121 778
Summa	-3	129 091

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	2 164	1 290
Fastskötsel/städ tjänster	27 720	26 460
Besiktning och service	2 885	18 750
Trädgårdsarbete	345	10 561
Övrigt	5 800	9 875
Summa	38 914	66 936

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	2 895	1 435
Bostäder	0	4 776
Tvättstuga	6 533	10 858
Dörrar och lås/porttele	18 674	0
VA	12 756	27 600
Ventilation	35 132	47 156
Hissar	39 935	8 904
Temp. rep und eller projekt	0	167 582
Summa	115 925	268 311

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	41 250
Summa	0	41 250

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	39 493	37 961
Uppvärmning	318 223	290 060
Vatten	48 766	39 015
Sophämtning	38 905	35 248
Summa	445 387	402 284

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	29 014	24 483
Kabel-TV	22 812	21 432
Bredband	43 268	40 127
Arvode teknisk förvaltning	3 063	510
Fastighetsskatt	50 307	49 259
Summa	148 464	135 811

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	654	0
Juridiska kostnader	21 588	0
Revisionsarvoden	17 247	240
Övriga förvaltningskostnader	64 552	35 681
Ekonomisk förvaltning	51 168	48 476
Konsultkostnader	47 119	0
Summa	202 328	84 397

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	0	30 000
Sociala avgifter	0	9 429
Summa	0	39 429

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	271 032	188 834
Övriga räntekostnader	268	42
Summa	271 300	188 876

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 142 421	12 142 421
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 142 421	12 142 421
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 415 016	-3 236 756
Årets avskrivning	-178 260	-178 260
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 593 276	-3 415 016
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 549 145	8 727 405
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 218 000</i>	<i>1 218 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 000 000	15 000 000
Taxeringsvärde mark	40 000 000	40 000 000
Summa	55 000 000	55 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	4 774	5 256
Skattefordringar	223	223
Summa	4 997	5 479

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 394	3 957
Försäkringspremier	10 238	8 534
Kabel-TV	6 802	5 703
Bredband	7 368	6 992
Förvaltning	16 369	16 015
Summa	44 171	41 201

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD	SKULD
			2024-12-31	2023-12-31
SEB	2024-03-28	4,69 %	2 399 487	2 400 000
SEB	2025-06-28	3,53 %	1 770 000	1 770 000
SEB	2025-12-28	3,64 %	1 034 475	1 034 475
SEB	2025-12-28	3,64 %	730 000	730 000
Summa			5 933 962	5 934 475
Varav kortfristig del			5 933 962	5 934 475

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 933 962 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 880	6 209
El	3 817	3 943
Uppvärmning	41 081	43 529
Vatten	8 137	6 519
Löner	30 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avifter	9 429	9 429
Utgiftsräntor	7 511	6 359
Förutbetalda avgifter/hyror	85 203	86 470
Summa	192 058	192 458

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	7 728 000	7 728 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avbetalning av lån motsvarande 2,4 MSEK i januari 2025. Sänkning av avgifter med 10% från och med februari 2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Charlotta Rosdahl
Ordförande

Emma Nilsson
Suppleant

Valeria Aravena Leiva
Styrelseledamot

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

Annika Bellman Asp
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 15:54

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 08.04.2025 13:00

DOCUMENT ID:

rybqRWtGAJe

ENVELOPE ID:

HJlhabYfRJx-rybqRWtGAJe

DOCUMENT NAME:

Brf Lödkolven 2, 716419-1855 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHARLOTTA ROSDAHL charlotta.rosdahl@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2025 20:31 09.04.2025 20:30	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.86.150
2. VALERIA ANGÉLICA ARAVENA LEI VA valeria.aravena@outlook.com	 Signed Authenticated	09.04.2025 22:01 08.04.2025 13:48	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.196
3. Annika Asp emmacnilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2025 15:52 10.04.2025 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.148.69
4. Annika Asp annika@bellmanrevision.se	 Signed Authenticated	10.04.2025 15:54 10.04.2025 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.148.69

* 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 föreningsstämman: **Bostadsrättsföreningen Lödkolven 2**

Organisationsnummer 716419-1855

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lödkolven 2 för år 2024. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lödkolven 2s 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Lödkolven 2 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 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 på fel.

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

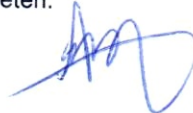
Revisorns ansvar

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



- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Lödkolven 2 för år 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 Bostadsrättsföreningen Lödkolven 2 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:

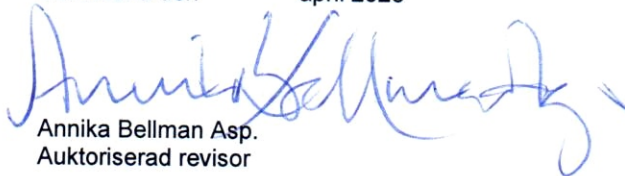
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sollentuna den april 2025


Annika Bellman Asp.
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.04.2025 17:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.04.2025 13:00

DOCUMENT ID:

r1cRZKG0JI

ENVELOPE ID:

By-ha-FMAkx-r1cRZKG0JI

DOCUMENT NAME:

rb2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annika Asp	 Signed	10.04.2025 17:56	eID	Swedish BankID
annika@bellmanrevision.se	Authenticated	10.04.2025 17:56	Low	IP: 62.109.57.122

* 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