

Årsredovisning 2024

Brf Lotterivägen 19-37

769610-7080



 [r1e4qKB1xee-SyfN5FH8xeg](#)

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lotterivägen 19-37

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
Upplysning vid förlust	s. 6
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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-11-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skattsedeln 4, vilken förvärvades 2004-10-27. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus innehållande 59 bostadsrätter, en hyresrätt och 14 lokaler/lager/förråd, på adressen Lotterivägen 19-37 i Hägersten. Fastigheten byggdes 1947 och har värdeår 1997.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 751 kvm, varav 3 413 kvm utgör lägenhetsyta, 276 kvm lokal- och lageryta samt 62 kvm förrådsyta. I föreningen finns 7 parkeringsplatser som endast hyrs ut till boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning

6 st	1 rum och kök
36 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök

Samtliga av föreningens lokaler är uthyrda.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2024-05-23 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Evgeniya Alexeeva	Ordförande
Jonas Borg	Styrelseledamot
Kristina Lindh	Styrelseledamot
Marco Wäktare	Styrelseledamot
Maria Wallgren	Styrelseledamot
Aino Leinonen	Suppleant
Diego Egana Torrejon	Suppleant

Valberedning

Elin Paulsson, Carina Bois, Per Arvidsson och Emma Lindström

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har Eric Åhsberg, Åhsbergs revisionsbyrå, valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2031. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Byte av fjärrvärmecentral
- 2023 ● OVK
- 2020 ● Underhållsreparationer av värmesystemet
- 2019 ● Stamspolning
Byte cirkulationspump, värmecentral
- 2017 ● Renovering av lekplatsen på innergården
- 2016 ● Byte av kodsysteem, entrédörrar
Byte entrédörrar
Installation/gruppanslutning av bredband till alla lägenheter
- 2015 ● Ventilation
Torkrum
- 2013 ● Nya sopskåp
- 2012 ● Tvättstugor
Takrenovering
- 2009 ● Stamspolning
- 1996 ● Stambyte
Tak, omlagda/kompletterade
Nya elinstallationer

Planerade underhåll

2025 ● Stamspolning
Renovering delar av fasad

Avtal med leverantörer

Ekonomisk Förvaltning	Simpleko
Städning	Söder om Söder Kontor & Fastighetsservice AB
Teknisk förvaltning & Fastighetsskötsel	FT Drift

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 6%.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen anordnat två städdagar och en gårdsfest.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 85 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 861 222	2 747 259	2 777 206	2 764 420
Resultat efter fin. poster	-447 573	-23 510	-609 740	-313 670
Soliditet (%)	89	89	83	83
Yttre fond	3 982 394	3 622 094	3 771 666	4 015 685
Taxeringsvärde	124 763 000	124 763 000	124 763 000	80 961 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	777	725	733	732
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,2	80,4	84,9	87,8
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 517	1 517	2 473	2 473
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 360	1 383	2 226	2 226
Sparande per kvm totalyta, kr	125	127	146	213
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	27	42	28
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	202	190	173	191
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	43	35	32
Energikostnad per kvm totalyta, kr	281	260	250	251
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,21	4,74	1,12	0,79
Räntekänslighet (%)	1,95	2,09	3,37	3,38

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	38 939 597	-	-	38 939 597
Upplåtelseavgifter	13 114 094	-	-	13 114 094
Fond, yttre underhåll	3 622 094	-	360 300	3 982 394
Balanserat resultat	-9 394 088	-23 510	-360 300	-9 777 897
Årets resultat	-23 510	23 510	-447 573	-447 573
Eget kapital	46 258 188	0	-447 573	45 810 614

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 777 897
Årets resultat	-447 573
Totalt	-10 225 471

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	360 300
Att från yttre fond i anspråk ta	-428 750
Balanseras i ny räkning	-10 157 021
	-10 225 471

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	2 861 222	2 747 259
Övriga rörelseintäkter	3	2 099	284 599
Summa rörelseintäkter		2 863 321	3 031 858
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 344 510	-1 957 122
Övriga externa kostnader	8	-205 051	-245 087
Personalkostnader	9	-91 994	-93 913
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-488 136	-491 432
Summa rörelsekostnader		-3 129 691	-2 787 554
RÖRELSERESULTAT		-266 370	244 304
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34 465	47 880
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-215 668	-315 693
Summa finansiella poster		-181 203	-267 813
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-447 573	-23 510
ÅRETS RESULTAT		-447 573	-23 510

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	50 337 263	50 783 879
Maskiner och inventarier	12	92 163	133 683
Summa materiella anläggningstillgångar		50 429 426	50 917 562
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 429 426	50 917 562
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 067	17 326
Övriga fordringar	13	13 314	10 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	55 558	56 597
Summa kortfristiga fordringar		79 939	84 873
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 116 556	1 225 995
Summa kassa och bank		1 116 556	1 225 995
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 196 495	1 310 868
SUMMA TILLGÅNGAR		51 625 920	52 228 430

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 053 691	52 053 691
Fond för yttre underhåll		3 982 394	3 622 094
Summa bundet eget kapital		56 036 085	55 675 785
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 777 897	-9 394 088
Årets resultat		-447 573	-23 510
Summa fritt eget kapital		-10 225 471	-9 417 597
SUMMA EGET KAPITAL		45 810 614	46 258 188
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		5 900	16 650
Summa långfristiga skulder		5 900	16 650
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 102 000	5 102 000
Leverantörsskulder		190 613	280 681
Skatteskulder		16 730	28 124
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	500 063	542 787
Summa kortfristiga skulder		5 809 406	5 953 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 625 920	52 228 430

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-266 370	244 304
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	488 136	491 432
	221 766	735 736
Erhållen ränta	34 465	47 880
Erlagd ränta	-222 575	-316 651
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	33 656	466 964
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 934	45 228
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-137 279	199 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-98 689	712 187
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 610 000
Amortering av lån	0	-3 100 000
Depositioner	-10 750	7 350
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-10 750	-482 650
ÅRETS KASSAFLÖDE	-109 439	229 537
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 225 995	996 458
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 116 556	1 225 995

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lotterivägen 19-37 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 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	1 %
Fastighetsförbättringar	1 %
Installationer	10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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. 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 563 068	2 390 882
Hysesintäkter, bostäder	78 286	106 990
Hysesintäkter, lokaler	86 991	107 544
Hysesintäkter, p-platser	33 600	33 600
Hysesintäkter förråd	26 561	26 500
Bredband	49 680	49 476
Övriga intäkter	8 948	16 892
Pant- och överlåtelseavgift	14 088	15 375
Summa	2 861 222	2 747 259

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga Intäkter	2 099	263 158
Elstöd	0	21 441
Summa	2 099	284 599

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	94 380	116 135
Städning	107 812	60 413
Teknisk fastighetsförvaltning	67 501	122 877
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	86 806
Besiktning och service	36 087	12 250
Brandskydd	0	19 071
Yttre skötsel	49 016	28 039
Vinterunderhåll	90 639	121 077
Summa	445 435	566 668

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande reparationer och underhåll	94 638	97 720
Reparation försäkringsskador	0	24 919
Planerat underhåll	428 750	0
Summa	523 388	122 639

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	99 397	98 314
Uppvärmning	758 354	702 311
Vatten	197 682	158 157
Sophämtning	96 234	81 731
Summa	1 151 667	1 040 513

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	38 308	36 419
TV/Bredband	70 282	77 913
Fastighetsskatt/avgift	115 430	112 970
Summa	224 020	227 302

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial/-inventarier	15 558	12 010
Övriga externa kostnader	31 992	58 314
Juridiska kostnader	0	23 125
Revisionsarvoden	29 125	27 125
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	4 226	3 578
Ekonomisk förvaltning	120 271	117 136
Bankkostnader	3 880	3 799
Summa	205 051	245 087

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Bilersättning	0	1 925
Sociala avgifter	21 994	21 988
Summa	91 994	93 913

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	214 824	315 344
Övriga räntekostnader	844	349
Summa	215 668	315 693

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 480 103	63 480 103
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 480 103	63 480 103
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 696 224	-12 249 608
Årets avskrivning	-446 616	-446 616
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 142 840	-12 696 224
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 337 263	50 783 879
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 818 199</i>	<i>18 818 199</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 638 000	56 638 000
Taxeringsvärde mark	68 125 000	68 125 000
Summa	124 763 000	124 763 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	791 882	791 882
Utgående anskaffningsvärde	791 882	791 882
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-658 199	-613 383
Avskrivningar	-41 520	-44 816
Utgående avskrivning	-699 719	-658 199
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	92 163	133 683

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 314	10 950
Summa	13 314	10 950

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 780	6 780
Försäkringspremier	6 435	6 148
TV/Bredband	11 845	14 267
Ekonomisk förvaltning	30 498	29 402
Summa	55 558	56 597

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank Hypotek AB	2025-02-28	3,04 %	5 102 000	5 102 000
Summa			5 102 000	5 102 000
Varav kortfristig del			5 102 000	5 102 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 102 000 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	12 138	38 800
Fastighetsskötsel	0	7 865
El	10 310	10 828
Uppvärmning	96 628	108 801
Utgiftsräntor	14 204	21 111
Vatten	32 975	26 426
Styrelsearvode	43 500	43 500
Sophantering	17 661	13 648
Sociala avgifter	13 668	13 668
Förutbetalda avgifter/hyror	241 479	241 140
Beräknat revisionsarvode	17 500	17 000
Summa	500 063	542 787

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	30 756 000	30 756 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny fjärrvärmecentral installerades.

Underskrifter

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

Stockholms kommun

Evgeniya Alexeeva
Ordförande

Jonas Borg
Styrelseledamot

Kristina Lindh
Styrelseledamot

Marco Wäktare
Styrelseledamot

Maria Wallgren
Styrelseledamot

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

Åhsbergs revisionsbyrå
Eric Åhsberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 13:08

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 05.05.2025 16:22

DOCUMENT ID:

SyfN5FH8xeg

ENVELOPE ID:

r1e4qKBIXee-SyfN5FH8xeg

DOCUMENT NAME:

Brf Lotterivägen 19-37, 769610-7080 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTINA LINDH kristina.lindh@gmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 16:24 05.05.2025 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.216.226
2. Evgeniya Alexeeva janeg3@hotmail.com	Signed Authenticated	05.05.2025 18:34 05.05.2025 18:30	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.135.71
3. MARCO WÄKTARE marcowaktare@yahoo.com	Signed Authenticated	05.05.2025 19:41 05.05.2025 19:38	eID Low	Swedish BankID IP: 109.238.135.39
4. JONAS BORG jonas.borg@live.se	Signed Authenticated	06.05.2025 11:05 06.05.2025 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.208
5. MARIA ELINA WALLGREN melinaw71@gmail.com	Signed Authenticated	07.05.2025 12:09 07.05.2025 12:07	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.119.187
6. Sven Eric Nils Fredrik Åhsberg eric@ahsbergrevision.se	Signed Authenticated	12.05.2025 13:08 07.05.2025 13:36	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.153.180

* 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 i Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37
Org.nr. 769610-7080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37 för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37s finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Lotterivägen 19-37 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 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 bolagets 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 Lotterivägen 19-37 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nacka den dag som framgår av min elektroniska signering

Eric Åhsberg

Auktoriserad revisor / Medlem i Far



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 13:07

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 05.05.2025 16:22

DOCUMENT ID:

Hk44cFHLxxg

ENVELOPE ID:

B1V9YSigll-Hk44cFHLxxg

DOCUMENT NAME:

Brf Lotterivägen RB 2024.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sven Eric Nils Fredrik Åhsberg eric@ahsbergrevision.se	 Signed Authenticated	12.05.2025 13:07 07.05.2025 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 4.223.153.180

* 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