

Årsredovisning 2024



BRF Lidingöfyren

org.nr: 769616-9361

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

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

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

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

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

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

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

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

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

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lidingöfyren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 24 februari 2020.

Föreningens byggnad och mark

Föreningen äger Fyrvakten 2 i Lidingö kommun.

Föreningens fastighet består av ett flerfamiljshus med totalt 109 bostadsrätter. Den totala boarean (BOA) är 6 260 kvm. Föreningen har också tolv parkeringsplatser i direkt anslutning till fastigheten. Föreningen bildades efter ett ombyggnadsprojekt via ALM Equity AB, med inflyttning under 2012.

Lägenhetsfördelning:

78 st	2 rum och kök
30 st	3 rum och kök
1 st	4 rum och kök

Föreningen har 12 parkeringsplatser.

Marken innehas med äganderätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Försäkringsbolaget Brandkontoret.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggning med Fyrvakten 1 (Brf Fyrlotsen 2 i Lidingö AB) avseende vatten och avlopp.

Servitut

Fastigheten har ett servitut avseende väg samt uppgång till vindsutrymmen i fastigheten, som belastar Fyrvaktaren 1.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 192 000 000kr, varav byggnadsvärdet är 124 000 000kr och markvärdet 68 000 000 kr. Värdeår är 2001.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har haft Fastum AB som ekonomisk förvaltare till och med 2024/08/31 från och med 2024/09/01 har Storholmen Förvaltning tagit över den ekonomiska förvaltningen.

Teknisk förvaltning och övriga avtal

Avtal med Relita Industri och Skadeservice AB om fastighets- och skadeservicejour dygnet runt.

Städavtal, Redstorms i Stockholm AB.

Vinterunderhåll, Lybab AB/Markmiljöteknik

Sommarunderhåll, Lidingö Hustomte.

Hissavtal är tecknat med S:t Eriks Hiss AB.

Hissbesiktningar görs av HSAB Hissbesiktningar i Sverige AB.

Fjärrvärmecentral, Stockholm Exergi.

Elavtal, Vattenfall/Fortum.

Vatten- Och renhållningsavtal, Lidingö Stad.

Kabel-TV, Telenor

Bredband och telefoni, Ownit.

Parkeringsövervakning, Aimo.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 18 januari 2012.

Antalet anställda

Under året har föreningen haft en anställd på deltid.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Årsavgiften uppgår till 705 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska årligen göras med minst 0,1% av taxeringsvärdet per år enligt föreningens stadgar.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och omsättningstid framgår av not 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 juni 2023 haft följande sammansättning:

Julia Zavorotnia	Ordförande
Louise Nygren	Ekonomiansvarig/sekreterare
Karl- Gustav Pettersson	Underhållsansvarig
José Kimenga	Brandsskydds- och skyltningsansvarig
Peter Kanerva	Avflyttad ; ersätts med suppleant fram tills årsstämman 2025
Paulina Pilati	Avgått under året.

Bengt Piehler	Suppleant Driftansvarig
---------------	-------------------------

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

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden samt 17 V.U. möten.

Revisor

Niklas Feiff	Feiff Revision AB
--------------	-------------------

Valberedning

Ludwig Anstrén	Sammanställande
Emma Berglund	

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 950	4 705	4 479	4 445
Resultat efter finansiella poster	-402	-1 995	427	1 089
Soliditet (%)	83,0	82,8	82,8	81,9
Resultat exkl avskrivningar	888	-705	1 716	2 379
Skuldsättning/kvm totalyta (kr)	7 560	7 665	7 809	8 077
Skuldsättning/kvm boyta (kr)	7 560	7 665	7 809	8 077
Årsavgift per kvm bostadsrättssyta (kr)	759	671	671	671
Sparande/kvm totalyta (kr)	184	158	0	0
Räntekänslighet (%)	10,7	11,4	0,0	0,0
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	246	263	0	0
Årsavgifternas del av rörelseintäkter %	82,0	77,0	0,0	0,0

Ytuppgifter 241231: Total bostadsrättssyta 6260 kvm vilket även motsvarar totalytan i föreningen.

Några nyckeltal är nollade för föregående år pga att det är nya krav på nyckeltal som gäller fr.o.m. 2023.

Nettoomsättning:
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

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

Solidaritet:
Eget kapital i relation till balansomslutningen.

Årets resultat exkl avskrivningar:
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm/(kr):
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Sparande/kvm(kr):
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets underhållskostnader) dividerat med totala ytan för föreningen.

Räntekänslighet %:
Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad:
Föreningens kostnader för el, värme, och vatten dividerat med totala ytan av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkterna:
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning vid förlust
Föreningens redovisade förlust utgör ett systematiskt underskott som främst påverkas av avskrivningar. Dessa avskrivningar är en redovisningsteknisk post och påverkar inte föreningens kassaflöde. För att säkerställa en långsiktig ekonomisk balans och undvika återkommande underskott ser föreningen regelbundet över behovet av avgiftshöjningar.

2024 har Brf Lidingöfyren ett indirekt överskott genom att yttre reparationsfond nyttjats i år men ej bokförts via resultaträkningen. Vid budgetarbetet kommer en analys att genomföras där eventuell budgeterad kostnad möts med avgiftshöjning.

Förändringar i eget kapital	Inbetalda insatser	Uppskrivningsfond	Fond för yttre Underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	240 000 000	3 526 702	1 382 376	-5 027 206	-1 994 993	237 886 879
Avsättning till fond för yttre underhåll			192 000	-192 000		0
lanspråktagen yttre un-derhållsfond *			-1 300 000	1 300 000		0
Disposition av föregående års resultat:				-1 994 993	1 994 993	0
Årets resultat					-401 964	-401 964
Belopp vid årets utgång	240 000 000	3 526 702	274 376	-5 914 199	-401 964	237 484 915

* Stämman 2024 röstade igenom att använda yttre reparationsfonden för fönsterprojekt under 2023.

Förslag till behandling av redovisat resultat
Styrelsen föreslår att föreningen redovisade resultat (kronor):

Årets resultat	-5 914 199
Årets förlust	-401 964
	-6 316 163

behandlas så att	
Staddeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	192 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-265 981
I ny räkning överföres	-6 242 182
	-6 316 163

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

Bostadsrättsföreningen Lidingöfyren		6 (14)	
Org.nr 769616-9361			
Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 949 687	4 704 867
Övriga rörelseintäkter	3	848 314	769 236
Summa rörelseintäkter		5 798 001	5 474 103
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 505 377	-4 016 044
Övriga externa kostnader	5	-358 185	-347 993
Personalkostnader		-262 508	-230 320
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 289 874	-1 289 874
Summa rörelsekostnader		-4 415 944	-5 884 231
Rörelseresultat		1 382 057	-410 128
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 460	26 852
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 816 481	-1 611 717
Summa finansiella poster		-1 784 021	-1 584 865
Resultat efter finansiella poster		-401 964	-1 994 993
Resultat före skatt		-401 964	-1 994 993
Årets resultat		-401 964	-1 994 993

Bostadsrättsföreningen Lidingöfyren		7 (14)	
Org.nr 769616-9361			
Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	284 504 891	285 711 386
Summa materiella anläggningstillgångar		284 504 891	285 711 386
Summa anläggningstillgångar		284 504 891	285 711 386
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26 710	7 338
Övriga fordringar	8	170 577	698 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	104 623	129 168
Summa kortfristiga fordringar		301 910	835 408
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 419 670	872 919
Summa kassa och bank		1 419 670	872 919
Summa omsättningstillgångar		1 721 580	1 708 327
SUMMA TILLGÅNGAR		286 226 471	287 419 713

Bostadsrättsföreningen Lidingöfyren		8 (14)	
Org.nr 769616-9361			
Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		240 000 000	240 000 000
Uppskrivningsfond		3 526 702	3 526 702
Fond för yttre underhåll		274 376	1 382 376
Summa bundet eget kapital		243 801 078	244 909 078
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 914 199	-5 027 206
Årets resultat		-401 964	-1 994 993
Summa fritt eget kapital		-6 316 163	-7 022 199
Summa eget kapital		237 484 915	237 886 879
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	17 780 000	36 440 000
Summa långfristiga skulder		17 780 000	36 440 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 12	29 545 000	11 545 000
Leverantörsskulder		199 999	266 576
Skatteskulder		350 871	338 772
Övriga skulder		11 438	2 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	854 248	939 807
Summa kortfristiga skulder		30 961 556	13 092 834
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		286 226 471	287 419 713

Bostadsrättsföreningen Lidingöfyren		9 (14)	
Org.nr 769616-9361			
Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	13	-401 964	-1 994 993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 289 874	1 289 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		887 910	-705 119
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-19 372	94 472
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 645	191 480
Förändring av leverantörsskulder		-66 577	110 236
Förändring av kortfristiga skulder		-64 701	386 190
Kassaflöde från den löpande verksamheten		731 615	77 259
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-83 379	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-83 379	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-660 000	-900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-660 000	-900 000
Årets kassaflöde		-11 764	-822 741
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 431 433	2 254 174
Likvida medel vid årets slut		1 419 669	1 431 433

Bostadsrättsföreningen Lidingöfyren

Org.nr 769616-9361

10 (14)

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. (K2)

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	4 410 608	4 200 108
P-plats, garage och förråd	119 038	96 150
Kabel-TV/Bredband	142 681	142 681
Hysesintäkter övriga objekt	45 634	62 400
Vatten	197 413	167 329
Avgift andrahandsupplåtelse	34 311	43 098
Städavgifter	0	-6 900
	4 949 685	4 704 866

I föreningens årsavgifter ingår vatten samt TV/bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2024	2023
Alltidsframtidsförsäkring	777 753	729 300
Försäkringsersättningar	4 888	0
Övriga intäkter	65 673	39 936
	848 314	769 236

Bostadsrättsföreningen Lidingöfyren

Org.nr 769616-9361

11 (14)

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel material	5 997	0
Trädgårdsskötsel	36 456	34 680
Trivselåtgärder	0	4 000
Städkostnader	94 404	93 206
Snöröjning, sandning m.m	18 995	8 642
Städdagar	13 576	9 961
Hisservice/besiktning	32 544	31 308
Besiktningsskostnader	0	34 145
OVK	40 000	0
Reparationer	83 220	93 399
Hissreparationer	63 927	13 088
Planerat underhåll	265 981	1 694 798
Fastighetsel	301 329	332 465
Uppvärmning	891 632	814 268
Vatten och avlopp	346 439	501 345
Sophämtning/renhållning	87 629	106 716
Fastighetsförsäkringar	72 639	67 850
Bredband	145 902	142 572
Förbrukningsinventarier	4 706	12 345
Förbrukningsmateriel	0	21 257
	2 505 376	4 016 045

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Fastighetsavgift	177 670	173 201
Hemsida	0	1 500
Porto	784	580
Föreningsgemensam kostnad	13 555	15 290
Bankkostnader	4 361	750
Konsultarvoden	0	32 450
Juridiskt konsultarvode	30 159	0
Ekonomisk förvaltning	108 939	95 544
Revisionsarvoden	16 000	19 875
Övriga poster	6 717	8 802
	358 185	347 992

Bostadsrättsföreningen Lidingöfyren
Org.nr 769616-9361

12 (14)

Not 6 Personalkostnad	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvode	155 270	153 608
Arvode valberedning	6 000	6 000
Lön fastighetsskötare	24 750	10 250
Lön lokalvårdare	0	1 000
Bilersättning, skattefri	215	0
Övriga arvoden	25 313	9 036
Sociala avg. på styrelsearvode	47 515	50 426
Löner till anställda	3 445	0
	262 508	230 320

Not 7 Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 987 390	128 987 390
Inköp	83 379	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	129 070 769	128 987 390
Ingående avskrivningar	-14 188 614	-12 898 740
Årets avskrivningar	-1 289 874	-1 289 874
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-15 478 488	-14 188 614
Anskaffningsvärde mark	170 912 610	170 912 610
Utgående värde mark	170 912 610	170 912 610
Utgående redovisat värde	284 504 891	285 711 386
Taxeringsvärden byggnader	124 000 000	124 000 000
Taxeringsvärden mark	68 000 000	68 000 000
	192 000 000	192 000 000

Not 8 Övriga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	170 577	140 388
Avräkningskonto	0	558 514
	170 577	698 902

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Övriga interimsfordringar	52 618	129 168
Förutbetalda försäkringskostnader	52 005	0
	104 623	129 168

Bostadsrättsföreningen Lidingöfyren
Org.nr 769616-9361

13 (14)

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
Långgivare	%	ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
SBAB	4,1	2028-01-14	18 440 000	19 100 000
Nordea	2,922	2025-12-30	10 885 000	10 885 000
Stadshypotek	2,0	2025-12-30	18 000 000	18 000 000
			47 325 000	47 985 000
Kortfristig del av långfristig skuld			29 545 000	11 545 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Lån som förfaller inom ett år: 28 885 000 kr

Amortering av långfristigt lån: 660 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	217 442	200 881
Styrelsearvoden	63 400	129 988
Sociala avgifter	19 920	40 842
Revision	6 750	15 000
Förutbetalda avgifter/hyror	400 961	386 584
Övriga interimsskulder	145 775	166 511
	854 248	939 806

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	150 000 000	150 000 000
	150 000 000	150 000 000

Not 13 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	2023-12-31
Erhållen ränta	32 460	26 852
Erlagd ränta	1 797 794	1 400 275
	1 830 254	1 427 127

Feiff

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lidingöfyren
Org.nr 769616-9361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lidingöfyren för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

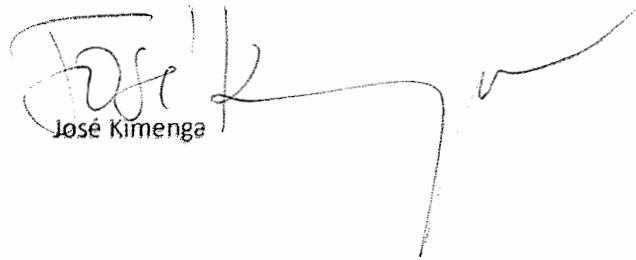
Bostadsrättsföreningen Lidingöfyren
Org.nr 769616-9361 16 (16)

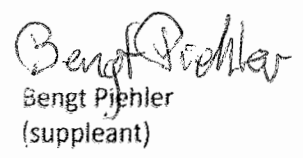
Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift 2025-03-12


Julia Zavorotnia
Ordförande

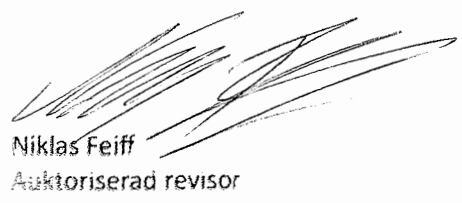

Louise Nygren


Karl-Gustav Pettersson


José Kimenga


Bengt Pjehler
(suppleant)

2025-04-03
Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift


Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

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 BRF Lidingöfyren för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

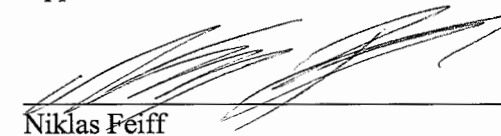
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Uppsala

2025-04-03



Niklas Feiff

Auktoriserad revisor

