

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Lummervägen
769641-5848
Räkenskapsåret
2024

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boende miljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



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

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag, enligt inkomstskattelagen, med säte i Halmstad kommun.

Föreningen bildades i oktober 2022 och föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2022-10-17. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Magnus Tollbom	Ordförande	2025
Lennie Mathisson	Sekreterare	2025
Elin Hero	Ledamot	2026
Mickael Timmermann	Ledamot	2025
Camilla Johannesson	Ledamot	2026

Styrelsesuppleant		
Jessica Johansson		2025
Urban Eklund		2025
Therése Abbadi		2025

Valberedning		
Cecilia Lundblom	Sammanställande	2025
Mats Berglind		2025
Linda Lundin		2025

Revisor		
Johan Liljencrantz, Auktoriserad revisor		2025
Revisionstjänst syd		

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Beträffande föreningens finansiering se not 6.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland, vilken också inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring om bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlem.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Halmstad Bäckagård 1:293, Halmstad Bäckagård 1:296
Byggnadsår:	1997
Antal lägenheter:	98, varav 61 upplåtna med bostadsrätt och 37 upplåtna med hyresrätt.
Bostadsyta: BOA:	8 324 kvm
Tomt:	Tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	Inga
Parkering:	Varje lägenhet har en parkeringsplats antingen i carport i
anslutning till	lägenheten eller på gemensam biluppställningsplats.

Gemensamhetsanläggning Halmstad Bäckagård GA:16 (Halmstad Bäckagård 1:293) avseende befintlig väg med dagvattenavledning fram till uppsamlingsledning, belysning och övriga väganordningar såsom farthinder, vägskyltar m.m.
Andel 15/100

Halmstad Bäckagård GA:15 (Halmstad Bäckagård 1:296) avseende befintlig väg med belysning och övriga väganordningar såsom farthinder, vägskyltar m.m. Andel 60/100

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk förvaltning och skötsel
4 Elements Fairfield AB	Snö- och halkbekämpning
LF Halland	Försäkring
Halmstad Energi och Miljö	Fjärrvärme, el, sophantering
Skellefteå Kraft AB	El
Laholmsbuktens VA	Vatten och avlopp
AB Sappa	Kanalpaket
Fastighetsägarna GFR AB	Intresseorganisation

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat uppgår till - 1 422 977 kr. Föreningens lån är placerade hos SEB se not.

Antal lägenheter upplåtna med bostadsrätt uppgår vid räkenskapsårets slut till 61 och lägenheter upplåtna med hyresrätt uppgår till 37.

Konstituerande föreningsstämma hölls den 7 maj 2024. Under verksamhetsåret har styrelsen hållit regelbundna protokollförda sammanträden.

På grund av höga räntekostnader för fastighetslånen höjdes avgifterna med 15% den 1 januari 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början	92
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antalet medlemmar vid räkenskapsåret slut	95

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2022/23
Nettoomsättning	8 197	5 111
Resultat efter finansiella poster	-1 423	-449
Soliditet (%)	56	56
Driftkostnader* kr/kvm BOA	340	158
**Avsättning yttre underhållsfond kr/kvm	46	45
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	799	460
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 014	9 039
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 947	13 986
Sparande per kvm (kr/kvm)	83	97
Räntekänslighet (%)	17	30
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	195	70
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	52	48

* Exklusive Reparation och fastighetsskatt

** Exklusive den inititala avsättningen till yttre underhållsfond.

2022/2023 del av år

BOA 5380
LOA 2944

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat. Avskrivningar är en s.k. teoretisk kostnad som inte innebär några utbetalningar.

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	101 379	80	10 602	-10 602	-449	101 010
Yttre underhållsfond			386	-386		0
I anspåk			-226	226		0
Disposition av föregående års resultat:				-449	449	0
Årets resultat					-1 423	-1 423
Belopp vid årets utgång	101 379	80	10 762	-11 211	-1 423	99 587

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-11 050 798
årets förlust	-1 422 977
	-12 473 775

behandlas så att	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-226 295
Reservering fond för yttre underhåll	385 817
i ny räkning överföres	-12 633 297
	-12 473 775

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2022-10-17 -2023-12-31 (15 mån)
Tkr			
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	8 196	5 110
Övriga rörelseintäkter		6	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		8 202	5 110
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 282	-1 875
Personalkostnader		-145	-37
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-1 885	-1 256
Summa rörelsekostnader		-6 312	-3 168
Rörelseresultat		1 890	1 942
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	4	0	22
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 442	-2 464
Summa finansiella poster		-3 313	-2 391
Resultat efter finansiella poster		-1 423	-449
Resultat före skatt		-1 423	-449
Årets resultat		-1 423	-449

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	168 449	170 334
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	1 704	0
Summa materiella anläggningstillgångar		170 153	170 334

Summa anläggningstillgångar

170 153 **170 334**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 446	1 372
Övriga fordringar		6	6
Skattekonto		6	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105	79
Summa kortfristiga fordringar		1 563	1 465

Kassa och bank

Kassa och bank		6 007	7 081
Summa kassa och bank		6 007	7 081
Summa omsättningstillgångar		7 570	8 546

SUMMA TILLGÅNGAR

177 723 **178 880**

Balansräkning

Tkr

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	101 379	101 379
Upplåtelseavgifter	80	80
Fond för yttre underhåll	10 761	10 602
Summa bundet eget kapital	112 220	112 061

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-11 210	-10 602
Årets resultat	-1 423	-449
Summa fritt eget kapital	-12 633	-11 051
Summa eget kapital	99 587	101 010

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6	36 367	19 633
Summa långfristiga skulder		36 367	19 633

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	38 668	55 611
Leverantörsskulder	205	294
Skatteskulder	507	0
Övriga skulder	6	12
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 383	2 320
Summa kortfristiga skulder	41 769	58 237

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

177 723

178 880

Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2022-10-17
-2023-12-31
(15 mån)

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-1 423	-449
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 878	1 256
Betald skatt	510	0

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

965 807

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-73	-1 372
Förändring av kortfristiga fordringar	-21	-92
Förändring av leverantörsskulder	-89	294
Förändring av kortfristiga skulder	50	2 331

Kassaflöde från den löpande verksamheten

832 1 968

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-171 590
Pågående nyanläggning	-1 704	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 704 -171 590

Finansieringsverksamheten

Nyemission	0	101 459
Upptagna lån	0	75 662
Amortering av lån	-209	-418

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-209 176 703

Årets kassaflöde

-1 081 7 081

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	7 081	0
--------------------------------	-------	---

Kursdifferens i likvida medel

Kursdifferens i likvida medel	6	0
-------------------------------	---	---

Likvida medel vid årets slut

6 006 7 081

Noter

Tkr

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1 samt BFNAR 2023:1) Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Avskrivning görs enligt komponentavskrivning

KOMPONENTUPPDELNING

	Andel	Avskrivn. antal år	Ansk.per komp.	Avskrivn. per år
Stomme och grund	45%	110	58 683 778 kr	533 489 kr
Stomkompletteringar	30%	110	39 122 519 kr	355 659 kr
Värme, sanitet	5%	50	6 520 420 kr	130 408 kr
El	4%	40	5 216 336 kr	130 408 kr
*Inre ytskikt, vitvaror	3%	15	3 912 252 kr	260 817 kr
Fasad	4%	50	5 216 336 kr	104 327 kr
Fönster	2%	50	2 608 168 kr	52 163 kr
Köksinredning	2%	30	2 608 168 kr	86 939 kr
Yttertak	2%	40	2 608 168 kr	65 204 kr
Ventilation	1%	25	1 304 084 kr	52 163 kr
Styr- och övervakning	1%	15	1 304 084 kr	86 939 kr
Restpost	1%	50	1 304 084 kr	26 082 kr
	100%		130 408 397	1 884 599 kr

*Det inre underhållet avser det som hör till lägenheten som bostadsrättsinnehavaren övertar och ansvarar för. Föreningen har en initial investeringskostnad för detta som då skrivs av på samma period.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

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

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

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

Sparande per kvm (kr/kvm)

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

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

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

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2022-10-17 -2023-12-31
Årsavgifter bostäder Brf	4 301	2 474
Hyresintäkter bostad	3 895	2 635
	8 196	5 109

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten och kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg. Medlem tecknar eget abonnemang för hushållsel och hemförsäkring.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2022-10-17 -2023-12-31
El	81	41
Värme	1 102	507
Vatten och avlopp	441	34
Sophantering	263	174
Snö- och halkbekämpning	118	49
Trädgårdsskötsel	20	15
Reparation och underhåll fastighet	710	135
Reparation och underhåll hyreslägenheter	236	87
Övriga fastighetskostnader	3	10
Fastighetsskatt	507	340
Försäkringspremier	157	105
Fastighetsskötsel och förvaltning enligt avtal	395	258
Kabel-TV	128	57
Revisionsarvode	38	25
Övriga förvaltningskostnader	43	23
Konsultarvoden	33	10
Bankkostnader	7	4
	4 282	1 874

Efter genomgång har Laholms VA sett att de har debiterat fel avgift under 2023, detta efterdebiterades under Q1 2024 och har belastat 2024 års bokslut på ca 80 000.

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

Mottagen utdelning, fastigheten.

	2024	2022-10-17 -2023-12-31
Erhållna utdelningar	0	126 915
Nedskrivningar	0	-126 915
Försäljning andelar	0	22
	0	22

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	130 408	0
Inköp	0	130 408
Mark	41 182	41 182
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	171 590	171 590
Ingående avskrivningar	-1 256	0
Årets avskrivningar	-1 885	-1 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 141	-1 256
Utgående redovisat värde	168 449	170 334
Taxeringsvärden byggnader	95 070	95 070
Taxeringsvärden mark	56 621	56 621
	151 691	151 691
Bokfört värde byggnader	127 267	129 152
Bokfört värde mark	41 182	41 182
	168 449	170 334

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 1730	4,96	2025-04-28	23 000	54 776
SEB 1781	4,76	2025-04-28	6 753	6 823
SEB 1803	4,71	2026-04-28	6 753	6 823
SEB 1838	4,75	2027-04-28	6 753	6 823
SEB 4942		2026-04-28	23 000	0
SEB 4969	3,27	2025-04-28	8 776	0
			75 035	75 245
Kortfristig del av långfristig skuld			38 703	55 611

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	86 644	86 644

86 644

86 644

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Inköp	1 704	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 704	0
Utgående redovisat värde	1 704	0

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Tre av föreningens lån har slutbetalningsdag 2025-04-28 och ska sättas om till nya villkor.

Hyresförhandling av 2025 års hyreshöjning är genom Fastighetsägarföreningen påkallad.
Hyresförhandling pågår.

Ort och datum enligt min elektroniska signatur.

Magnus Tollbom
Ordförande

Mickael Timmermann

Lennie Mathisson

Elin Hero

Camilla Johannesson

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

Johan Lijenctrantz
Auktoriserad revisor

Ordlista

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året till exempel värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lummervägen

Org.nr 769641-5848

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lummervägen 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 och kassaflöde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022-10-17 - 2023-12-31, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-22 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker 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 Lummervägen 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.

Enligt digital signering

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 26 mars 2025



2024 Brf Lummervägen - utkast 3.pdf

(194850 byte)
SHA-512: d6245826be0bdbb4c8cad3ab0f27d20def7ab
45d590c334da080cc8258c3e2c31d743901ccf1cdd4cc7
2182b02737905b665af3f9a312142e7f41e616346c3e6



RB Lummervägen 240101-241231.pdf

(106052 byte)
SHA-512: d98d615ec3802532aa46c4b2552faba282387
6137a2dcd0ac5c1c225854d9ecdcdade7d32150a58d3645
528c930c93a6f583b7d464aabc085ff3687d5187fd569

Underskrifter

2025-03-25 20:25:17 (CET)



Camilla Johannesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-25 20:57:30 (CET)



Elin Hero

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-24 13:03:35 (CET)



Jens Peter Mickael Timmermann

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-25 22:07:38 (CET)



Lennie Mathisson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-24 12:43:17 (CET)



Per-Magnus Tollbom

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-03-26 11:54:26 (CET)



Johan Liljencrantz

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



2024 ÅRR Brf Lummervägen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

334dc1815aed701b98c717686ef875e87bd69029cc6fec2f05e209960816d45bd9e939c405fbedda342535faa62c258d956ca48ea5ee8ae44bb8d5272365b304



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.