

2024

Årsredovisning
Brf Lodjuret



CASTOR
FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

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

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

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

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

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

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

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

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

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad, lägenhetsfördelning och mark

Föreningens fastighet, Lodjuret 13, bebyggdes 1960. Föreningen registrerades 1954-06-09. Fastigheten är belägen på Västra Radiogatan 17 och 19, Fridhemsgatan 74,76,78,80 och 82 samt Båtsmansvägen 3 i Sundsvall. På fastigheten finns 4 bostadshus innehållande 118 lägenheter och 8 lokaler varav 3 lokaler är hyresrätter. På fastigheten finns även 83 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

76 st	2 rum och kök
36 st	3 rum och kök
6 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 7 769 m²

Total lokalyta: 931 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningens mark innehas med äganderätt.

Förvaltning

Fastighetsskötseln, den tekniska samt ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande 4 åren. Underhållsplanen uppdateras varje år av styrelsen.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Stam- och badrumsrenovering	2000
lordningställande av parkering och gård	2001-2002
Takrenovering höghus och genomgång av värmesystemet	2003
Byte till säkerhetsdörrar	2006
Byte av tak på låghusen A1, A2 och C	2007-2008
lordningställande av parkering och gård,östra delen	2008
Fönsterbyte i bostäder, skyltfönster samt två dörrpartier	2011
Fasadrenovering	2015
Balkongbesiktning	2016
Elombyggnad	2018-2019

forts.

Takomläggning hus B	2020
Utbyggnad och inglasning av balkonger	2023
Installation laddstolpar	2024

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat laddstationer för elbil. Utöver det har styrelsen höjt avgifterna med 5% från 2024-01-01, beslut fattades också under året om att höja avgifterna med ytterligare 4% från 2025-01-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:	151 stycken
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:	155 stycken

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2024-06-05 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Per Selin	Ordförande
	Hans Ångman	Ledamot
	Ylva Kårström	Ledmot
	Roger Åsell	Ledamot
	Stefan Pettersson	Ledamot

Suppleant	Patrik Winlöf
	Elvy Berg

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Ess2 redovisning & revision AB
-----------	--------------------------------

Valberedning	Josefin Lloyd
	Jessica Viberg

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 2022-05-09.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	8 002	6 796	6 193	6 059
Resultat efter finansiella poster, tkr	217	-4 652	889	546
Soliditet, %	11,5	10,1	39,5	36,4
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt, kr	728	693	630	612
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	70,7	79,3	79,1	78,5
Energikostnad per kvm, kr	314	265	227	224
Skuldsättning per kvm, kr	3 790	3 935	1 393	1 479
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 245	4 407	1 560	1 656
Genomsnittlig skuldränta, %	3,8	3,5	1,4	1,2
Sparande per kvm, kr	194	114	209	198
Räntekänslighet, %	5,8	6,4	2,5	2,7

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Insatser, upplåtelseavg	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	810 410	5 874 128	2 156 576	-4 651 615	4 189 499
Avsättning till fond för yttre underhåll		190 437	-190 437		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-4 780 615	4 780 615		0
Omföring av föregående års resultat			-4 651 615	4 651 615	0
Årets resultat				217 214	217 214
Belopp vid årets utgång	810 410	1 283 950	2 095 139	217 214	4 406 713

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 095 138
årets vinst	217 214
	2 312 352

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig	190 437
reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig	0
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-243 811
i ny räkning överföres	2 365 726
	2 312 352

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 002 045	6 795 845
Summa rörelseintäkter		8 002 045	6 795 845
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-4 895 577	-9 176 937
Övriga externa kostnader		-275 009	-562 052
Personalkostnader	4	-139 445	-133 782
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 219 092	-839 087
Summa rörelsekostnader		-6 529 123	-10 711 858
Rörelseresultat		1 472 922	-3 916 013
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 420	69 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 277 128	-804 696
Summa finansiella poster		-1 255 708	-735 602
Resultat efter finansiella poster		217 214	-4 651 615
Årets resultat		217 214	-4 651 615

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	35 982 840	37 156 932
Maskiner och inventarier	7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 982 840	37 156 932

Summa anläggningstillgångar

35 982 840

37 156 932

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		21 807	104 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		113 112	189 140
Summa kortfristiga fordringar		134 919	293 385

Kassa och bank

Kassa och bank	8	2 278 461	3 847 698
Summa kassa och bank		2 278 461	3 847 698

Summa omsättningstillgångar

2 413 380

4 141 083

SUMMA TILLGÅNGAR

38 396 220

41 298 015

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

810 410

810 410

Fond för yttre underhåll

1 283 951

5 874 129

Summa bundet eget kapital

2 094 361

6 684 539

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 095 138

2 156 575

Årets resultat

217 214

-4 651 615

Summa fritt eget kapital

2 312 352

-2 495 040

Summa eget kapital

4 406 713

4 189 499

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

27 067 756

27 017 898

Summa långfristiga skulder

27 067 756

27 017 898

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut

9

5 908 205

7 219 546

Leverantörsskulder

284 026

1 648 022

Skatteskulder

13 359

47 899

Övriga skulder

10

73 282

87 005

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

642 880

1 088 146

Summa kortfristiga skulder

6 921 752

10 090 618

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 396 221

41 298 015

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

217 214

-4 651 615

Avskrivningar

1 219 092

839 087

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 436 306

-3 812 528

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

158 466

-25 287

Förändring av leverantörsskulder

-1 363 996

942 327

Förändring av kortfristiga skulder

-493 530

506 471

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-262 754

-2 389 017

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-45 000

-19 000 926

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-45 000

-19 000 926

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

0

23 000 000

Amortering av lån

-1 261 483

-882 933

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 261 483

22 117 067

Årets kassaflöde

-1 569 237

727 124

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

3 847 698

3 120 574

Likvida medel vid årets slut

2 278 461

3 847 698

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, renhållning och revisionsarvode.

Materiella anläggningstillgångar

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

Ursprunglig byggnad	100 år
Om- och tillbyggnader	10-50 år
Markanläggning	20 år
Markvärdet är inte föremål för avskrivning.	

Fordringar

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

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning, tkr

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster, tkr

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

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Energikostnad per kvm, kr

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.

Skuldsättning per kvm, kr

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

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

Genomsnittlig skuldränta, %

Bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Sparande per kvm, kr

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	5 656 920	5 387 616
Årsavgifter lokaler	632 896	601 664
Hyror lokaler	314 363	271 760
Hyror parkering	190 750	183 428
Gästlägenhet	4 000	4 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 019	11 858
Gemensamhetsel	292 933	321 704
Övriga intäkter/balkongtillägg	888 163	13 815
	8 002 044	6 795 845

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, TV och bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	323 418	479 194
Periodiskt underhåll	243 811	4 780 617
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	302 320	331 017
Uppvärmning	1 211 247	1 139 060
Rengöring vent, brandskydd	14 591	11 129
Vatten & avloppsavgifter	595 915	430 829
Elavgifter	922 532	734 907
Renhållning	316 605	258 573
Snöröjning, sandning, sopning	256 001	310 586
Förbrukningsinv. / mtrl	22 480	32 753
Försäkring fastighet	135 329	125 563
Kabel-tv,bredband,IP-telefoni	326 739	318 120
Fastighetsskatt	224 590	224 590
	4 895 578	9 176 938

Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	112 575	105 100
Lagstadgade arbetsgivaravgifter	26 870	28 682
	139 445	133 782

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	59 186 182	37 407 403
Ingående anskaffningsvärde markanläggning		2 777 853
Årets anskaffning	45 000	19 000 926
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 231 182	59 186 182
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 265 250	-22 426 163
Årets avskrivningar	-1 219 092	-839 087
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 484 342	-23 265 250
Mark	1 236 000	1 236 000
	1 236 000	1 236 000
Utgående redovisat värde	35 982 840	37 156 932
Taxeringsvärden byggnader	48 603 000	48 603 000
Taxeringsvärden mark	14 876 000	14 876 000
	63 479 000	63 479 000
Fastighetens taxeringsvärde, bostäder	58 600 000	58 600 000
Fastighetens taxeringsvärde, lokaler	4 879 000	4 879 000
	63 479 000	63 479 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 770 500	37 770 500
	37 770 500	37 770 500

Not 7 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	183 328	183 328
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 328	183 328
Ingående avskrivningar	-183 328	-183 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-183 328	-183 328
Utgående redovisat värde	0	0

Not 8 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea företagskonto	716 456	2 781 234
Nordea sparkonto	1 086 169	1 066 464
Handelsbanken	475 836	
	2 278 461	3 847 698

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,80	3 mån	1 551 318
SEB	3,30	3 mån	2 376 020
Nordea	3,27	2026-06-22	2 087 500
SEB	1,23	2025-03-28	1 305 835
Stadshypotek	1,68	2026-03-01	2 664 000
Stadshypotek	3,89	2026-03-30	12 545 000
Stadshypotek	4,57	2026-09-30	4 900 000
Stadshypotek	3,85	2027-04-30	646 288
Stadshypotek	4,38	2028-09-30	4 900 000
			32 975 961
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 908 205

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 26 952 421 kronor, förutsatt att lånen omsätts på nytt vilket föreningen har för avsikt att göra.

Nästa års beräknade amortering: 1 204 708 kronor

Not 10 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens skatter	33 771	31 530
Sociala avgifter	26 870	28 482
Momsskuld	12 641	26 993
	73 282	87 005

Sundsvall

Per Selin
Ordförande

Ylva Kårström

Hans Ångman

Stefan Pettersson

Roger Åsell

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

Ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

PER SELIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Lodjuret

871509dd-27b3-4d2f-b5bb-4aaefa8fbbba - 2025-05-06 13:49:45 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 2182f046-fa1f-4e3c-a629-4e3f7589a1fa - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

YLVA KÅRSTRÖM

1fd9244b-cea8-4b75-84dd-457fe02131de - 2025-05-06 14:09:12 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d79009e0-71dc-4308-b884-17f8db6175fb - SE

Hans Elon Ångman

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Lodjuret

6068499d-ffa0-4532-8611-6b29bfed92f8 - 2025-05-06 17:41:48 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 7d9cc9b1-17cd-4ff0-ad69-63c4e77a3f06 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

Kjell Stefan Pettersson

717c2098-7f96-4505-b5df-43dcd74fe653 - 2025-05-06 18:00:18 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 445fcaf2-76d9-4ac2-b114-7875bfe92609 - SE

ROGER ÅSELL

534e77d6-59c2-4b90-afea-9ab6e3af1eab - 2025-05-07 09:31:22 UTC +03:00

BankID / Freja eID - d950eb4e-aa35-4c2f-8386-cf9e4e9d5ab9 - SE

Emelie Anna-Maria Söderlund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: ess2 redovisning & revision AB

ff16d4cf-7c62-45ab-bc50-d545c71ad3bf - 2025-05-07 09:36:40 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 1e2313aa-6dc4-43fc-8892-2f32f1bd7844 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmittekningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lodjuret

Org.nr. 789200-0642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lodjuret för år 2024.

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

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Revisorers ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

ess2 redovisning & revision AB

Emelie Söderlund
Auktoriserad revisor FAR



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 08:36

SENT BY OWNER:

Emelie Söderlund • 06.05.2025 11:38

DOCUMENT ID:

B1N0iuLPlee

ENVELOPE ID:

BJ3j08wXlg-B1N0iuLPlee

DOCUMENT NAME:

RB Brf Lodjuret.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Emelie Anna-Maria Söderlund	 Signed	07.05.2025 08:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1991/05/08)
emelie.soderlund@ess2.se	Authenticated	07.05.2025 08:36	Low	IP: 89.189.201.248

* 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



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor