

Årsredovisning 2024

Brf Lyngsåsa 13 Dalarö

769629-5547



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyngsåsa 13 Dalarö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Brf Lyngsåsa 13 är belägen på klassisk mark precis invid havet, där Jungfrufjärden övergår till inloppet via Dalarö ström. På föreningsområdet finns tillgång till bastu, gym, gästlägenhet, sandstrand, grönområden och bryggor. Endast fem minuters promenad till torget i Dalarö.

Dalarö är en av södra skärgårdens absoluta pärlor, med en befolkning bestående av både permanentboende och fritidsboende. Här finns god närservice, skola F–9, ett rikt kulturutbud samt fantastiska möjligheter till natur- och friluftsliv.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-03.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Haninge Dalarö 6:49	2016	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Alla lägenheter är utrustade med värmepump.

1 rum	2 rum	3 rum	4 rum	5 rum >
0	16	18	17	0

Värdeåret är 2018

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 4 244 kvm och 1 lokal om 0 kvm. Byggnadernas totalyta är 4243 kvm.

Styrelsens sammansättning

Torsten Håkansta	Ordförande
Elisabeth Ringblom	Styrelseledamot
Hanna Frick	Styrelseledamot
Jon Hagen	Styrelseledamot
Monica Sender	Styrelseledamot
Thomas Olsson	Suppleant
Lennart Larsson	Suppleant

Valberedning

Kicki Berggren
Elisabet Lindh

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Valon Gashi Revisor Borevision AB.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2071.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK
Årlig besiktning och grundservice av hissar och batteribyte för att säkerställa nöddrift av hiss, detta sker vart 3:e år
Stamspolning
- 2023** ● Årlig besiktning och grundservice av hissar
Batteribyte i systemet för rökgasevakuerings
Oljning brygga samt bastuterrass
- 2022** ● Årlig besiktning och grundservice av hissar

Planerade underhåll

- 2025** ● Utredning ifall restaurering av betongbryggan behövs
Oljning brygga samt bastuterrass

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar	Kiwa
TV och Bredband	Telia
El nät respektive förbrukning	Vattenfall
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Ekonomisk förvaltning & fastighetsservice	Nabo
Laddstolpar	Waybler
Serviceavtal hissar inkl. larmtjänst	Cibes Kalea Sverige AB
Sopor och återvinning	SRV
Städning trapphus, gästlgh och bastu	Dalarös Eviga
Trädgårdsskötsel / Halkbekämpning	Dalarö Träd och Trädgård
Vatten & Avlopp	Haninge kommun
Revision	BoRevision i Sverige AB

Medlem i samfällighet

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning Haninge Dalarö GA:16 med 17 av 20 andelar (dvs 85%)

Gemensamhetsanläggningen delas med grannföreningen Brf Jungfrufjärden. På föreningsområdet finns tillgång till bastu, gym, gästlägenhet, sandstrand, grönområden och bryggor och dessa är gemensamt.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har fortsatt arbetat med den tidigare fastställda arbetsordningen med gott resultat efter uppgjorda ansvarsområden.

Föreningen har försäkring för byggnader, mark med tillhörande gemensamhetsanläggningar i Stockholms stads brandförsäkringskontor (Brandkontoret). I försäkringen ingår bl.a. styrelseansvar, ansvarsskydd, lösegendom, rättsskydd och olycksfallsförsäkring. Premien avseende gemensamhetsanläggningar fördelas mellan Brf Jungfrufjärden och Brf Lyngsåsa.

Stadgeändringar beslutades av stämman 2023-06-12 och fastställdes vid stämman 2024. Den viktigaste stadgeändringen var att det kollektiva bostadsrättstillägget togs bort. Varje bostadsrättsinnehavare ska istället teckna detta skydd individuellt i sin hemförsäkring.

Samtliga prioriterade brister som framkom i samband med garantislutbesiktningen 2023 har åtgärdats under året.

Förutom de kontrakterade leverantörer som är föreningen behjälplig med diverse service och underhåll så sker stora arbetsinsatser av medlemmar själva, vilket är mycket uppskattat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 1 januari 2024 upp med 30% , främst till följd av ökade räntekostnader.

I slutet av året var det dags att omförhandla lånet som under 2024 löpt med fast ränta 4,12%. Offertförfrågan gick till tre låneinstitut och efter utvärdering av låneofferterna togs beslut att fortsätta med Danske Bank. Lånet lades om till ett två årsavtal med fast ränta 2,54 % och amorteringsfritt. Detta ger en lägre räntekostnad för 2025, dock inte så pass mycket att det ger utrymme för att justera månadsavgiften utöver det som är kopplat till införandet av individuella vattenmätning (IMD). Främsta anledning till att inte justera månadsavgiften är att vid årsskiftet 25/26 löper ett av våra andra lån ut, som idag har en ränta på 0,85% så under 2025 finns tillfälle att öka på likviditeten för att möta en högre räntenivå från 2026. Övriga avgifter så som extra parkeringsplats, båtplats, individuell laddplats, bastuavgift, hyra av gästlägenhet och odlingslott hålls oförändrade

I samband med att lånet lades om gjordes en extra amortering på 400 000 kr.

Rörelseresultatet blev något bättre än budgeterat. En bidragande faktor var att snöröjning och halkbekämpning av områdets vägar, en kostnad som i princip är omöjlig att prognostisera hamnade ca 70 000 kr lägre än budgeterat. I årets budget var 193 000 kr avsatt för detta, men dec 2024 blev inte så snörikt som föregående år. Vi tar dock höjd för dessa variationer i kommande årsbudget.

Förändringar i avtal

Infometric, leverantör av vattenmätare med 5 års garanti samt Mättjänst/Serviceavtal

Övriga uppgifter

Informationsmöte för genomgång av Nibe värmepump

Resterande del av allen hamlades i januari

Städdagar vår och höst, kompletterades från maj till augusti med "Gemensam trädgårdseftermiddag". En aktivitet varannan vecka möjliggör att flera kan bidra med insatser, underlätta inför kommande städdagar och främja gemenskap.

Under året genomfördes stamspolning av avloppsnätet i samtliga fastigheter, samt besiktning av ventilationssystemet, dvs Obligatorisk Ventilations Kontroll.

Innan årsskiftet startade ett projekt för att installera vattenmätare i respektive lägenhet för att under våren 2025 komma igång med IMD av vattenförbrukningen.

Årliga besiktningen av föreningens samtliga 13 hissar, även gjort service på hissarna och bytt batterier för att säkerställa nöddrift.

Skurning med linoljesåpa (inte olja) görs varje år (även 2024) av bryggor, trädäck bastu och gym.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 77 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 770	3 000	2 679	2 655
Resultat efter fin. poster	-1 587	-1 338	-1 666	-1 494
Soliditet (%)	83	82	82	82
Yttre fond	1 626	382	255	127
Taxeringsvärde	92 600	92 600	92 600	68 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	817	628	571	571
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,1	86,7	89,9	91,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 859	12 017	12 175	12 327
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 862	12 020	12 175	12 327
Sparande per kvm totalyta, kr	185	245	167	207
Elkostnad per kvm totalyta, kr	54	53	78	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	50	54	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	117	102	132	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,53	0,82	0,78	0,77
Räntekänslighet (%)	14,52	19,13	21,32	21,58

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Förlusten 2024 är kopplad till avskrivningar, föreningen har ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.
För att bibehålla detta görs ingen justering av årsavgiften även om räntan för lånet som omförhandlas innan årsskiftet blev lägre, vilket redovisats i Förvaltningsberättelsen - Väsentliga händelser under räkenskapsåret/ Ekonomi

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	225 162	-	-	225 162
Upplåtelseavgifter	25 018	-	-	25 018
Fond, yttre underhåll	382	-	1 244	1 626
Balanserat resultat	-5 617	-1 338	-1 244	-8 200
Årets resultat	-1 338	1 338	-1 587	-1 587
Eget kapital	243 606	0	-1 587	242 019

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-8 200
Årets resultat	-1 587
Totalt	-9 787
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	1 244
Balanseras i ny räkning	-11 031
	-9 787

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 770	3 000
Övriga rörelseintäkter	3	38	75
Summa rörelseintäkter		3 808	3 076
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 552	-1 418
Övriga externa kostnader	8	-139	-142
Personalkostnader	9	-63	-67
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 378	-2 378
Summa rörelsekostnader		-4 132	-4 006
RÖRELSERESULTAT		-324	-930
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19	11
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 282	-419
Summa finansiella poster		-1 263	-408
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 587	-1 338
ÅRETS RESULTAT		-1 587	-1 338

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	291 099	293 470
Maskiner och inventarier	12	58	66
Pågående projekt		119	0
Summa materiella anläggningstillgångar		291 276	293 536
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		291 276	293 536
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		37	47
Övriga fordringar	13	1 405	1 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	187	126
Summa kortfristiga fordringar		1 629	1 757
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 629	1 757
SUMMA TILLGÅNGAR		292 905	295 293

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 180	250 180
Fond för yttre underhåll		1 626	382
Summa bundet eget kapital		251 806	250 562
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 200	-5 617
Årets resultat		-1 587	-1 338
Summa fritt eget kapital		-9 787	-6 956
SUMMA EGET KAPITAL		242 019	243 606
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	25 714	24 616
Summa långfristiga skulder		25 714	24 616
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 616	26 384
Leverantörsskulder		155	249
Övriga kortfristiga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	401	436
Summa kortfristiga skulder		25 172	27 070
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		292 905	295 293

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-324	-930
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 378	2 378
	2 054	1 448
Erhållen ränta	19	11
Erlagd ränta	-1 290	-410
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	783	1 049
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	61	-170
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-122	212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	722	1 091
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-119	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-119	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	26 114	26 114
Amortering av lån	-26 784	-26 784
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-670	-670
ÅRETS KASSAFLÖDE	-67	421
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 442	1 022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 375	1 442

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyngsåsa 13 Dalarö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 466	2 666
Hysesintäkter, p-platser	112	111
Övriga intäkter	192	223
Summa	3 770	3 000

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	-0
Elprisstöd	0	48
Övriga rörelseintäkter	38	27
Summa	38	75

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	27	76
Städning	91	92
Besiktning och service	66	47
Trädgårdsarbete	104	49
Övrigt	43	56
Snöskottning	126	249
Summa	457	569

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	72	40
Övriga rep./underhåll GA	2	6
Bostäder VVS	24	0
Dörrar och lås/porttele	0	1
VA	63	0
Hissar	41	5
Försäkringsärenden/vattenskada	58	53
Summa	260	105

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	48	45
Övrigt	6	5
Bredband	110	110
Arvode teknisk förvaltning	0	2
Summa	163	162

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	6	14
Övriga förvaltningskostnader	32	25
Juridiska kostnader	7	3
Revisionsarvoden	23	36
Ekonomisk förvaltning	72	65
Summa	139	142

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	53	50
Sociala avgifter	10	17
Summa	63	67

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 282	419
Summa	1 282	419

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	302 952	302 952
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	302 952	302 952
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 482	-7 112
Årets avskrivning	-2 371	-2 371
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 853	-9 482
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	291 099	293 470
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>65 897</i>	<i>65 897</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 000	80 000
Taxeringsvärde mark	12 600	12 600
Summa	92 600	92 600

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	79	79
Utgående anskaffningsvärde	79	79
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13	-5
Avskrivningar	-8	-8
Utgående avskrivning	-21	-13
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	58	66

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	0
Övriga fordringar	0	141
Nabo Klientmedelskonto	678	684
Räntekonto	697	759
Redovisningskonto moms	30	0
Summa	1 405	1 583

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79	31
Fastighetsskötsel	7	7
Försäkringspremier	63	53
Bredband	18	18
Förvaltning	20	18
Summa	187	126

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Danske Bank	2026-12-30	2,54 %	25 714	26 114
Danske Bank	2025-12-30	0,85 %	24 616	24 886
Summa			50 330	51 000
Varav kortfristig del			24 616	26 384

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 980 tkr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	16
El	15	24
Löner	26	26
Sociala avgifter	8	8
Utgiftsräntor	2	11
Förutbetalda avgifter/hyror	317	319
Beräknat revisionsarvode	32	32
Summa	401	436

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	95 000	95 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Syftet med att införa individuell mätning av vattenförbrukningen är att varje hushåll betalar för sin faktiska förbrukning istället för att alla betalar lika mycket för vattnet oavsett hur mycket man använder. Under våren, prel. från 1 maj införs IMD och då kommer månadsavgiften justeras ner med 5,5% då den kostnaden inte längre hamnar centralt på föreningen, mer rättvist och möjlighet till ökad miljö-medvetenhet. Medlemmarna har tidigare informerats om en trolig renovering av muren mot grannen på Baldersvägen. Hur och när denna renovering kommer att ske är ännu inte klart. Styrelsen räknar dock med att detta kommer att bli av under det innevarande räkenskapsåret.

Underskrifter

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

Haninge

Elisabeth Ringblom
Styrelseledamot

Hanna Frick
Styrelseledamot

Jon Hagen
Styrelseledamot

Monica Sender
Styrelseledamot

Torsten Håkansta
Ordförande

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

Valon Gashi
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.02.2025 18:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 20.02.2025 14:27

DOCUMENT ID:

SJ-XA604c1g

ENVELOPE ID:

rkxzAas4cke-SJ-XA604c1g

DOCUMENT NAME:

Brf Lyngsåsa 13 Dalarö, 769629-5547 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONICA SENDER monica.sender@outlook.com	Signed Authenticated	20.02.2025 16:52 20.02.2025 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 84.55.103.211
2. TORSTEN HÅKANSTA torsten.hakansta@gmail.com	Signed Authenticated	20.02.2025 17:25 20.02.2025 17:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.117.58
3. HANNA BIRGITTA FRICK h.fricken@gmail.com	Signed Authenticated	20.02.2025 18:26 20.02.2025 18:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.88
4. ELISABETH RINGBLOM elisabethringblom1@mail.com	Signed Authenticated	21.02.2025 12:32 21.02.2025 12:28	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.78.46
5. JON HAGEN jon@ulvetagard.se	Signed Authenticated	21.02.2025 15:36 21.02.2025 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.78.46
6. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	Signed Authenticated	21.02.2025 18:08 21.02.2025 18:05	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lyngsåsa 13 Dalarö, org.nr. 769629-5547

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyngsåsa 13 Dalarö för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till 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 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 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. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lyngsåsa 13 Dalarö för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

21.02.2025 18:08

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 20.02.2025 14:27

DOCUMENT ID:

HyQRaiEcJe

ENVELOPE ID:

SJ-G06oEcyE-HyQRaiEcJe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Lyngsåsa 13 Dalarö.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	 Signed	21.02.2025 18:08	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	21.02.2025 18:07	Low	IP: 212.247.98.118

* 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