

Årsredovisning 2024

Brf Lugnet i Västertorp

769623-1914



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lugnet i Västertorp

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-05-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Utslagningen 1	2021	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1967

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 31 bostadsrätter om totalt 2 224 kvm och 1 lokal om 50 kvm.

Lägenhetsfördelning:

30st 2 rum och kök

7st 4 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Jenny Henriksson	Ordförande
Katarina Rönnqvist	Kassör
John Anders Emil Conde Arleroth	Styrelseledamot
Lina Eriksson	Styrelseledamot
Tage Edvin Gustaf Fogelberg	Styrelseledamot

Valberedning

Aida Conde Arleroth

René Bergkvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Tony Sjölund Auktoriserad Revisor Edlund & Partners

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-09. Beslut om gemensamt fibrer internet samt byte av ljuskällor i allmänna utrymmen..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Stamspolning
Taköversikt och reparation

2022 ● Fönster renovering

Planerade underhåll

2024 ● 170.000kr enligt underhållsplan. Underhåll av dörrar/portar pausas och nedprioriteras till förmån för underhåll av elcentral och elledningar i källarutrymmen.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Simpleko
El	Ellevio
El	God El
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fastighetsförvaltning	Driftia
Snöskottning	Myrångens Entreprenad O Fastservice AB
Städ	Marktjänst AB
Säkerhetstjänst Lås	Baxec AB
Telefoni	Telia
Avfallshantering	PreZero recycling AB
Tv och bredband marktjänst	Tele 2
Tvättstugan	Söderkyl AB
Underhållsplan	Svensk fastighetslogistik AB
Fjärrvärme	Stockholm exergi
Vatten och sopor	Stockholm vatten AB
Styrelserådgivning	Bostadsrätterna ek för.
Entrémattor	HR Björkmans Entremattor AB
Anslutningsnät	AB Stokab
Tomtgäldsavgift	Sthlm exploateringskontoret

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2024 är en förlust.

I resultatet ingår avskrivningar vilka är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar, lån samt upplåtelser har föreningen ett negativt kassaflöde.

Styrelsen tog beslut om en avgiftshöjning om 10% from 2024-01-01. Hyreshöjning för hyresrätterna med 5,2% from 2024-02-01.

Föreningen har sålt en hyresrätt och amorterat av ett lån på drygt 3,6 miljoner. Resterande lån omförhandlas år 2025 och 2026.

Förändringar i avtal

Vi avslutade föreningens avtal med trädgårdsfirman Två smålänningar och tog över mark och trädgårdsskötsel i egen regi.

Vi har nu samma leverantör PreZero som hanterar samtlig återvinning och hushållssopor/matavfall.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 966 969	1 818 821	1 740 362	1 472 709
Resultat efter fin. poster	-3 036 348	-3 486 603	-2 620 467	-2 984 945
Soliditet (%)	67	65	65	66
Yttre fond	-	80 400	47 129	-
Taxeringsvärde	78 386 000	78 386 000	78 386 000	47 129 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	769	693	643	525
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	74,0	69,8	65,8	63,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 521	16 967	17 553	17 615
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 094	13 722	13 771	13 820
Sparande per kvm totalyta, kr	-339	-366	-71	-257
Elkostnad per kvm totalyta, kr	18	18	21	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	219	204	191	149
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	36	32	27
Energikostnad per kvm totalyta, kr	281	258	244	189
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,76	3,25	1,08	2,41
Räntekänslighet (%)	18,89	24,47	27,30	33,55

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -771 833 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Det negativa resultatet är främst orsakat av räntehöjningar under perioden som beslutades av riksbanken samt indexökade driftkostnader.

Åtgärder inför 2025 är att två av våra lån kommer att omförhandlas och konkurrensutsättas för att uppnå lägre belåningsräntor samt en avgiftshöjning med 20% from 1 februari 2025.

Styrelsen kommer även att löpande se över föreningens driftavtal för att uppnå avtal som är mest kostnadseffektiva utifrån krav på resultat.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	65 760 260	-	1 943 700	67 703 960
Upplåtelseavgifter	1 752 600	-	796 300	2 548 900
Fond, yttre underhåll	80 400	-	-80 400	0
Balanserat resultat	-5 685 811	-3 486 603	80 400	-9 092 015
Årets resultat	-3 486 603	3 486 603	-3 036 348	-3 036 348
Eget kapital	58 420 845	0	-296 348	58 124 497

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 092 015
Årets resultat	-3 036 348
Totalt	-12 128 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	78 386
Att från yttre fond i anspråk ta	-26 250
Balanseras i ny räkning	-12 180 499
	-12 128 363

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	1 966 969	1 818 817
Övriga rörelseintäkter		0	6 624
Summa rörelseintäkter		1 966 969	1 825 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 404 224	-1 574 796
Övriga externa kostnader	8	-206 650	-216 613
Personalkostnader	9	-73 600	-67 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 238 265	-2 462 232
Summa rörelsekostnader		-3 922 739	-4 320 778
RÖRELSERESULTAT		-1 955 770	-2 495 337
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		24 630	25 092
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 105 208	-1 016 358
Summa finansiella poster		-1 080 578	-991 266
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 036 348	-3 486 603
ÅRETS RESULTAT		-3 036 348	-3 486 603

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	81 778 929	84 017 194
Summa materiella anläggningstillgångar		81 778 929	84 017 194
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 778 929	84 017 194
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 034	0
Övriga fordringar		67 697	66 973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	93 658	99 328
Summa kortfristiga fordringar		182 389	166 301
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 227 231	6 074 444
Summa kassa och bank		4 227 231	6 074 444
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 409 620	6 240 745
SUMMA TILLGÅNGAR		86 188 549	90 257 939

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		70 252 860	67 512 860
Fond för yttre underhåll		0	80 400
Summa bundet eget kapital		70 252 860	67 593 260
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-9 092 015	-5 685 811
Årets resultat		-3 036 348	-3 486 603
Summa ansamlad förlust		-12 128 363	-9 172 415
SUMMA EGET KAPITAL		58 124 497	58 420 845
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	3 607 707	23 950 686
Summa långfristiga skulder		3 607 707	23 950 686
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 895 036	7 252 514
Leverantörsskulder		81 612	96 491
Skatteskulder		68 006	122 716
Övriga kortfristiga skulder		114 976	129 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	296 715	284 711
Summa kortfristiga skulder		24 456 345	7 886 408
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 188 549	90 257 939

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 955 770	-2 495 337
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 238 265	2 462 232
	282 495	-33 105
Erhållen ränta	24 630	25 092
Erlagd ränta	-1 106 692	-1 012 634
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-799 567	-1 020 647
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 088	-68 112
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-71 101	44 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-886 756	-1 044 245
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 740 000	2 640 000
Amortering av lån	-3 700 457	-111 300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-960 457	2 528 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 847 213	1 484 455
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 074 444	4 589 990
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 227 231	6 074 444

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Redovisning av intäkter

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 - 16,67 %
---------	----------------

Omsättningstillgångar

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

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.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 456 152	1 277 578
Hysesintäkter, bostäder	454 370	500 883
Hysesintäkter, förråd	27 000	29 750
Övriga intäkter	29 447	10 606
Summa	1 966 969	1 818 817

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	6 624
Summa	0	6 624

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	45 321	45 556
Städning	60 396	57 636
Besiktning och service	36 601	29 184
Trädgårdsarbete	3 500	77 457
Snöskottning	65 425	94 438
Summa	211 243	304 271

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2024	2023
Löpande reparationer och underhåll	73 550	43 624
Underhåll	26 250	192 393
Summa	99 800	236 017

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	39 914	40 527
Uppvärmning	497 985	464 803
Vatten	100 008	81 656
Sophämtning	89 891	92 974
Summa	727 798	679 960

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	42 201	38 577
Tomträttsavgälder	228 500	223 400
Kabel-TV	12 200	11 606
Bredband	18 312	18 312
Fastighetsskatt	64 170	62 653
Summa	365 383	354 548

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 975	10 230
Övriga förvaltningskostnader	121 113	105 740
Revisionsarvoden	22 500	20 625
Ekonomisk förvaltning	53 928	51 912
Bankkostnader	5 134	5 289
Advokatkostnader	0	22 818
Summa	206 650	216 613

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Sociala avgifter	16 300	14 636
Summa	73 600	67 136

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 103 521	1 016 358
Övriga räntekostnader	1 687	0
Summa	1 105 208	1 016 358

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	90 926 273	90 926 273
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90 926 273	90 926 273
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 909 079	-4 446 847
Årets avskrivning	-2 238 265	-2 462 232
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 147 344	-6 909 079
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	81 778 929	84 017 194
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	34 238 000	34 238 000
Taxeringsvärde mark	44 148 000	44 148 000
Summa	78 386 000	78 386 000

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 766	6 989
Fastighetsskötsel	0	7 593
Försäkringspremier	7 138	6 511
Kabel-TV	3 067	3 050
Tomträtt	57 125	57 125
Bredband	4 578	4 578
Förvaltning	13 984	13 482
Summa	93 658	99 328

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2024-02-28	4,54 %		3 598 432
SEB	2025-02-28	3,14 %	3 607 707	3 616 982
SEB	2026-02-28	1,93 %	3 607 707	3 616 982
SEB	2025-02-28	4,27 %	20 287 329	20 370 804
Summa			27 502 743	31 203 200
Varav kortfristig del			23 895 036	7 252 514

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 946 243 kr.

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

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
El	4 046	4 005
Uppvärmning	64 926	67 027
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 187	15 187
Vatten	16 551	13 264
Löner	7 765	7 765
Sophantering	15 664	9 664
Sociala avgifter	2 440	2 440
Utgiftsräntor	5 371	6 855
Förutbetalda avgifter/hyror	164 765	158 504
Summa	296 715	284 711

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	33 500 000	33 500 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen tog beslut om en avgiftshöjning med 20 % from 2025-02-01.

Hyreshöjning genomfördes för hyresrätterna med 4,45% from 2025-01-01 enligt förhandlingsöverenskommelse med hyresgästföreningen.

Gemensamt avtal för internet via fiber startas upp from 2025-02-06 enligt stämmobeslut under 2024 och kommer att ingå i månadsavgiften, hyresrätterna får avgiften för fiber som ett tillägg på hyran.

Byte av belysningsarmaturer i allmänna utrymmen samt om dragning av El i källarplan genomförs under januari-februari 2025 enligt stämmobeslut under 2024.

Lånen med villkorsändringsdag 2025-02-28 i not 13 har omförhandlats och fördelats i 3 nya lån enligt nedan.

7 965 012 SEK	Stibor 90	2,81 %
7 965 012 SEK	2 år	2,76 %
7 965 012 SEK	3 år	2,95 %

Underskrifter

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

Stockholm



Jenny Henriksson
Ordförande



John Anders Emil Conde Arleroth
Styrelseledamot



Katarina Rönqvist
Kassör



Lina Eriksson
Styrelseledamot



Tage Edvin Gustaf Fogelberg
Styrelseledamot

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



Edlund och Partners
Tony Sjölund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541439627

Dokument

ÅR-Brf Lugnet i Västertorp 2024
Huvuddokument
19 sidor
Startades 2025-03-13 10:47:28 CET (+0100) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2025-03-14 10:32:44 CET (+0100)

Initierare

E o P Revision (EoPR)
Edlund & Partners AB
ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Tony Sjölund (TS)
tony.sjolund@edlundpartners.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OLOV RICKARD TONY SJÖLUND"
Signerade 2025-03-14 10:32:44 CET (+0100)

Jenny Henriksson (JH)
Bostadsrättsföreningen Lugnet i Västertorp
jennyhenriksson184@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Jenny Susanna Henriksson"
Signerade 2025-03-13 10:52:51 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541439627

John Anders Emil Conde Arleroth (JAECA)
Bostadsrättsföreningen Lugnet i Västertorp
emilarerot@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"John Anders Emil Conde Arleroth"
Signerade 2025-03-14 10:10:35 CET (+0100)

Katarina Rönnqvist (KR)
Bostadsrättsföreningen Lugnet i Västertorp
katar76@hotmail.com



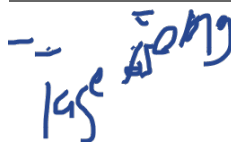
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ylva
Katarina Rönnqvist"
Signerade 2025-03-13 11:11:42 CET (+0100)

Lina Eriksson (LE)
Bostadsrättsföreningen Lugnet i Västertorp
lina.elizabeth@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LINA
ELIZABETH ERIKSSON"
Signerade 2025-03-13 16:43:53 CET (+0100)

Tage Edvin Gustaf Fogelberg (TEGF)
Bostadsrättsföreningen Lugnet i Västertorp
tagefogelberg7@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TAGE EDVIN GUSTAF FOGELBERG"
Signerade 2025-03-14 10:19:35 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557541439627

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lugnet i Västertorp, org.nr 769623-1914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lugnet i Västertorp 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 för föreningen.

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 på fel.

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

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi 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 Lugnet i Västertorp för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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

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.

Revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Östersund
Edlund & Partners AB



Tony Sjölund
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557541421794

Dokument

RB-Brf Lugnet i Västertorp 2024
Huvuddokument
2 sidor
*Startades 2025-03-14 10:21:07 CET (+0100) av E o P
Revision (EoPR)
Färdigställt 2025-03-14 10:31:46 CET (+0100)*

Initierare

E o P Revision (EoPR)
Edlund & Partners AB
ville.nilsson@edlundpartners.se

Signerare

Tony Sjölund (TS)
tony.sjolund@edlundpartners.se



A handwritten signature in blue ink that reads 'Tony Sjölund'.

*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OLOV RICKARD TONY SJÖLUND"
Signerade 2025-03-14 10:31:46 CET (+0100)*



Verifikat

Transaktion 09222115557541421794

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

