



Välkommen till årsredovisningen för Brf Åbergs Lycka 2

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenheten eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-10-27. Stadgar registrerades 2020-10-27 hos Bolagsverket. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2023-10-19.

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
Åberg 16	2022	Uddevalla

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna ingår i försäkringen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2023

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 755 kvm och 2 lokaler om 160 kvm. Byggnadernas totalyta är 1915 kvm.

Styrelsens sammansättning

Morgan Ekberg	Ordförande
Kjell Olav Kristiansen	Styrelseledamot
Slavko Kazic	Styrelseledamot
Jörgen Sundberg	Styrelseledamot
Enkeleda Kabashi	Suppleant
Visnja Pralica	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två av ledamöterna i förening.

Revisorer

Magnus Nyman Revisor Magnus Nyman Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltaren	Riksbyggen
Vatten/avlopp	Västvatten
Elnätsleverantör	Uddevalla energi
Elhandelsbolag	Skellefteå kraft
Finansieringsbolag	Stadshypotek
Försäkringsbolag	Dina försäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 17 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 513 851	68 831	-
Resultat efter fin. poster	-850 786	-66 557	-
Soliditet (%)	71	32	-
Yttre fond	76 600	-	-
Taxeringsvärde	19 398 000	-	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	679	471	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,8	100	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 414	20 554	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 293	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-27	7	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	33	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	33	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	15	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	81	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	-
Räntekänslighet (%)	19,73	-	-

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 vatten (totalt 17 995 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Budget för 2025 visar ett bättre resultat där bland annat räntekostnaderna efter omläggning efter byggnationsfas samt med förbättrat ränteläge kommer att vara betydligt lägre.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	27 535 000	-	33 565 000	61 100 000
Fond, yttre underhåll	0	-	76 600	76 600
Balanserat resultat	0	-66 557	-76 600	-143 157
Årets resultat	-66 557	66 557	-850 786	-850 786
Eget kapital	27 468 443	0	32 714 214	60 182 657

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-66 557
Årets resultat	-850 786
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-76 600
Totalt	-993 943

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-993 943

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	1 513 851	68 831
Summa rörelseintäkter		1 513 851	68 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-344 382	-43 141
Övriga externa kostnader	7	-244 008	-25 690
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-798 684	-66 557
Summa rörelsekostnader		-1 387 075	-135 388
RÖRELSERESULTAT		126 776	-66 557
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-977 562	0
Summa finansiella poster		-977 562	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-850 786	-66 557
ÅRETS RESULTAT		-850 786	-66 557

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9, 10, 15	83 834 759	84 633 443
Summa materiella anläggningstillgångar		83 834 759	84 633 443
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 834 759	84 633 443
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 654	22 439
Övriga fordringar	11	429 299	36 555
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	212 449	31 070
Summa kortfristiga fordringar		677 402	90 064
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	1 471 632
Summa kassa och bank		0	1 471 632
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		677 402	1 561 696
SUMMA TILLGÅNGAR		84 512 161	86 195 139

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 100 000	27 535 000
Fond för yttre underhåll		76 600	0
Summa bundet eget kapital		61 176 600	27 535 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-143 157	0
Årets resultat		-850 786	-66 557
Summa ansamlad förlust		-993 943	-66 557
SUMMA EGET KAPITAL		60 182 657	27 468 443
Långfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	36 072 788
Skulder till kreditinstitut	13, 15	7 768 331	0
Summa långfristiga skulder		7 768 331	36 072 788
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	15 772 669	0
Leverantörsskulder		25 696	10 966 832
Skatteskulder		66 134	32 644
Övriga kortfristiga skulder		20 014	11 593 133
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	676 660	61 300
Summa kortfristiga skulder		16 561 173	22 653 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 512 161	86 195 139

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	126 776	-66 557
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	798 684	66 557
	925 460	0
Erlagd ränta	-942 466	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-17 006	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-258 319	460 945
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-21 900 500	11 952 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-22 175 825	12 413 249
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-66 729 175
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-66 729 175
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	33 565 000	27 135 000
Upptagna lån	23 600 000	0
Amortering av lån	-59 000	0
Förändring av checkräkningskredit	-36 072 788	28 291 188
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	21 033 212	55 426 188
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 142 613	1 110 262
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 508 187	397 925
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	365 574	1 508 187

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Åbergs Lycka 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, 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 - 5 %
---------	---------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Latent skatt

Föreningens fastighet har förvärvats via aktiebolag och förvärvet har redovisats enligt RedU9.

Transaktionerna innebär att det föreligger en uppskjuten skatteskuld om ca 2 065 tkr. Då föreningen är en äkta bostadsrättsförening och syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta lägenheter åt medlemmarna utan begränsning i tiden har denna uppskjutna skatteskuld ej skuldförts i balansräkningen.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	1 172 007	72 078
Hysesintäkter lokaler, moms	170 773	0
Hysesintäkter garage	113 734	5 400
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-8 647
Kallvatten, moms	13 919	0
Varmvatten, moms	7 172	0
Elintäkter laddstolpe moms	20 032	0
Påminnelseavgift	720	0
Dröjsmålsränta	58	0
Pantsättningsavgift	10 503	0
Överlåtelseavgift	4 299	0
Administrativ avgift	637	0
Öres- och kronutjämnning	-3	0
Summa	1 513 851	68 831

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	76 808	33 926
Snöröjning/sandning	6 850	0
Serviceavtal	26 159	6 074
Summa	109 817	40 000

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Elinstallationer	5 375	0
Summa	5 375	0

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	63 947	0
Uppvärmning	63 743	0
Vatten	27 802	0
Sophämtning/renhållning	30 481	3 141
Summa	185 972	3 141

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	6 828	0
Kabel-TV	2 900	0
Fastighetsskatt	33 490	0
Summa	43 218	0

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 526	0
Inkassokostnader	3 916	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	60	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	0
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	43 493	0
Överlåtelsekostnad	2 866	0
Pantsättningskostnad	7 736	4 200
Administration	2 071	3 000
Konsultkostnader	0	5 925
Övriga externa kostnader	161 852	12 565
Summa	244 008	25 690

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	977 562	0
Summa	977 562	0

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	84 700 000	10 632 600
Årets inköp/Omfördelat från Pågående projekt	0	74 067 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	84 700 000	84 700 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-66 557	0
Årets avskrivning	-798 684	-66 557
Utgående ackumulerad avskrivning	-865 241	-66 557
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	83 834 759	84 633 443
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 632 600</i>	<i>10 632 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	14 377 000	0
Taxeringsvärde mark	5 021 000	0
Summa	19 398 000	0

NOT 10, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	7 338 225
Anskaffningar under året	0	66 729 145
Färdigställt under året	0	- 74 067 400
Vid årets slut	0	0

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	2 811	0
Avräkning byggare	60 914	0
Transaktionskonto	365 574	36 555
Summa	429 299	36 555

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet fast skötsel	26 708	0
Förutbet försäkr premier	34 143	0
Upplupna intäkter	151 598	31 070
Summa	212 449	31 070

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek	2025-12-01	2,72 %	15 694 001	0
Stadshypotek	2026-12-01	2,70 %	7 846 999	0
Summa			23 541 000	0
Varav kortfristig del			15 772 669	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 360 980 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
Upplupna kostnader	659	3 141
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	998	0
Uppl kostn el	11 479	0
Uppl kostnad Värme	10 991	0
Uppl kostn kabel-TV	200	0
Uppl kostnad Extern revisor	20 000	0
Uppl kostn räntor	35 096	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 431	0
Förutbet hyror/avgifter	119 806	58 159
Övriga uppl kostn och förutb int	475 000	0
Summa	676 660	61 300

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	23 600 000	23 600 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts

Underskrifter

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

Jörgen Sundberg
Styrelseledamot

Kjell Olav Kristiansen
Styrelseledamot

Morgan Ekberg
Ordförande

Slavko Kazic
Styrelseledamot

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

Magnus Nyman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 07:15

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 10:18

DOCUMENT ID:

BJhep8kxle

ENVELOPE ID:

BJMxsp81lx-BJhep8kxle

DOCUMENT NAME:

Brf Åbergs Lycka 2, 769639-1882 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Sune Sven Morgan Ekberg morgan.s.ekberg@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 12:58 30.04.2025 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.205.225
2. SLAVKO KAZIC slavkokazicpt@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 21:14 30.04.2025 21:13	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.8.26
3. KJELL OLAV HANS KRISTIANSEN kjellolavkristiansen48@gmail.com	Signed Authenticated	01.05.2025 10:29 01.05.2025 10:12	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.133.78
4. GÖSTA JÖRGEN SUNDBERG jorgen.sundberg@omek.se	Signed Authenticated	05.05.2025 05:37 05.05.2025 05:36	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.186.2
5. MAGNUS NYMAN magnus@nymansrevision.se	Signed Authenticated	05.05.2025 07:15 05.05.2025 07:12	eID Low	Swedish BankID IP: 83.223.18.40

* 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 Bostadsrättsföreningen Åbergs Lycka 2
Org.nr 769639-1882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Åbergs Lycka 2 för räkenskapsåret 2024.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Åbergs Lycka 2 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med

hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Lidköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Nyman
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

05.05.2025 07:17

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 10:18

DOCUMENT ID:

Skb3xT81lgl

ENVELOPE ID:

SkXjLT11lxx-Skb3xT81lgl

DOCUMENT NAME:

Brf Åbergs Lycka 2 revisionsberättelse 2024-12-31.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS NYMAN	 Signed	05.05.2025 07:17	eID	Swedish BankID
magnus@nymansrevision.se	Authenticated	05.05.2025 07:16	Low	IP: 83.223.18.40

* 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