

Årsredovisning 2023

Brf Villa Lustigkulla

769606-6658



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Villa Lustigkulla

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-05. Stadgar registrerades 2019-10-24 hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Charlottendal 12	2010	Stockholm
Charlottendal 5	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 34 bostadsrätter om totalt 2 464 kvm och 6 lokaler om 509 kvm. Byggnadernas totalyta är 2973 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stéphane Kunegel	Ordförande
Johan Amborn	Styrelseledamot
Jonas Sahlsten	Styrelseledamot
Malin Synneborn Lundberg	Styrelseledamot
Per Jonas Fredriksson	Styrelseledamot
Petter Lundqvist	Suppleant
Sara Othman	Suppleant

Valberedning

Karin Melin, Pernilla Ståhl, Alfred Årfelt

Firmateckning

Firman tecknas av 2 styrelseledamöter gemensamt

Revisorer

Mats Lennart Blomgren Revisor PwC

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Införande av gemensam el
- 2022** ● Uppbyggnad fundament och renovering av staketet på gården mot trappan
- 2021** ● Renovering av tvättstugan
Stambyte i källare på Gröndalsvägen 17
Punktlagringar i fasaden
Sopkasunerna vändes mot gatan, blomlådor byggdes på baksidan mot gården
- 2020** ● Stamspolning
Lagning av tak ovanför butikslokal
- 2019** ● Punktlagringar i fasaden
- 2018-2019** ● Renovering av centralventilation
- 2017** ● Ny hiss Gröndalsvägen 17
- 2016** ● Fönsterrenovering
Renovering av butikslokalen
Målning av tak
Målning av källargolv
Utvändig målning av fönster och balkongdörrar
- 2015** ● Ventilationsbesikning
- 2014** ● Byte av lysrör till energilampor
Stambyte i källare på Gröndalsvägen 1 och 3
- 2013** ● Nytt fjärvärmsystem

Planerade underhåll

- 2025** ● Vid behov, byte av 1st frånluftsfläkt
- 2024-2025** ● Vid behov, byte av 4st tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp

- 2024** ● Stamspolning
Renovering av terrassdörrarna
Ny hiss Lustigkullavägen 3
OVK-besiktning

- 2023-2024** ● Ombyggnation av den gamla tvättstugan till en gästlägenhet / gemensam lokal

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Driftia
Juridisk rådgivning	Fastighetsägarna
Bredband (gruppavtal)	Ownit
Gemensam el	EcoGuard

Övrig verksamhetsinformation

Tomträttsavtal finns till fastigheterna Charlottendal 5 och 12 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Nytt tomträttsavtal började gälla fr.o.m. 2020-07-01, då med särskild nedsättning under de första 4 åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Amortering av lån 500 000 kr.

Förändringar i avtal

Införande av gemensam el-lösning, även kallad IMD-el. Avtal tecknad med leverantör EcoGuard.

Övriga uppgifter

Påbörjad ombyggnation av den gamla tvättstugan till en gästlägenhet / gemensam lokal. Ombyggnationen utförs stegvis och fortsätter under 2024.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 807	2 659	2 603	2 590
Resultat efter fin. poster	92	23	-878	-65
Soliditet (%)	96	96	97	84
Yttre fond	1 209	934	991	794
Taxeringsvärde	91 828	91 828	65 727	65 727
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	693	687	661	669
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	56,6	60,4	56,2	57,8
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	470	703	720	3 547
Skuldsättning per kvm totalyta	371	552	566	2 688
Sparande per kvm totalyta	244	218	100	188
Elkostnad per kvm totalyta, kr	66	39	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	157	146	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	21	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	251	206	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,39	1,71	1,27	1,49
Räntekänslighet (%)	0,68	1,02	1,09	5,30

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.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	48 368	-	-	48 368
Upplåtelseavgifter	12 276	-	-	12 276
Fond, yttre underhåll	934	-	275	1 209
Balanserat resultat	-8 850	23	-275	-9 103
Årets resultat	23	-23	92	92
Eget kapital	52 751	0	92	52 843

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 103
Årets resultat	92
Totalt	-9 011

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	275
Att från yttre fond i anspråk ta	-2
Balanseras i ny räkning	-9 284
	-9 011

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 807	2 659
Övriga rörelseintäkter	3	63	8
Summa rörelseintäkter		2 870	2 666
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 863	-1 785
Övriga externa kostnader	9	-119	-84
Personalkostnader	10	-129	-125
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-631	-626
Summa rörelsekostnader		-2 743	-2 620
RÖRELSERESULTAT		128	46
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-60	-29
Summa finansiella poster		-35	-23
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		92	23
ÅRETS RESULTAT		92	23

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	52 195	52 589
Maskiner och inventarier	13	209	224
Summa materiella anläggningstillgångar		52 404	52 813
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 404	52 813
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		103	102
Övriga fordringar	14	1 547	1 354
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	197	173
Summa kortfristiga fordringar		1 847	1 629
Kassa och bank			
Kassa och bank		581	566
Summa kassa och bank		581	566
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 429	2 196
SUMMA TILLGÅNGAR		54 833	55 009

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 644	60 644
Fond för yttre underhåll		1 209	934
Summa bundet eget kapital		61 854	61 578
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 103	-8 850
Årets resultat		92	23
Summa fritt eget kapital		-9 011	-8 827
SUMMA EGET KAPITAL		52 843	52 751
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 102	1 647
Leverantörsskulder		306	57
Skatteskulder		16	11
Övriga kortfristiga skulder		56	52
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	510	491
Summa kortfristiga skulder		1 990	2 258
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 833	55 009

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	128	46
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	631	626
	759	672
Erhållen ränta	25	5
Erlagd ränta	-55	-27
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	728	651
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26	-14
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	272	-362
Kassaflöde från den löpande verksamheten	974	274
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-223	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-223	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-545	-41
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-545	-41
ÅRETS KASSAFLÖDE	207	233
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 912	1 678
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 118	1 912

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Villa Lustigkulla 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, 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 %
Fastighetsförbättringar	4 - 5 %
Maskiner och inventarier	4 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 571	1 572
Hysesintäkter, bostäder	139	135
Hysesintäkter, lokaler	1 013	908
Kabel-TV/Bredband	56	42
Intäcksreduktion	-1	0
El	27	0
Övriga intäkter	3	2
Summa	2 807	2 659

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	16	0
Övriga intäkter	0	8
Ersättn.fr.försäkr.bolag	47	0
Summa	63	8

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	79	130
Besiktning och service	43	31
Städning	67	66
Trädgårdsarbete	6	14
Snöskottning	8	8
Övrigt	4	0
Summa	206	248

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	30	117
Bostäder	3	0
Tvättstuga	9	0
Dörrar och lås/porttele	5	0
VA	12	0
Värme	4	0
El	38	0
Hissar	47	0
Staket/grind/terrass	0	67
Summa	147	184

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	2	0
Summa	2	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	196	117
Uppvärmning	467	436
Vatten	82	62
Sophämtning	31	40
Summa	776	656

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	51	69
Tomträttsavgälder	485	440
Kabel-TV	11	10
Bredband	67	63
Fastighetsskatt	118	115
Summa	731	697

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	0	3
Övriga förvaltningskostnader	35	34
Juridiska kostnader	0	3
Revisionsarvoden	39	0
Ekonomisk förvaltning	45	44
Summa	119	84

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	97	97
Löner, arbetare	0	3
Sociala avgifter	30	25
Övriga personalkostnader	2	2
Summa	129	125

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	60	29
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	60	29

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 400	60 400
Årets inköp	223	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 623	60 400
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 811	-7 200
Årets avskrivning	-617	-611
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 428	-7 811
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	52 195	52 589
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 024	40 024
Taxeringsvärde mark	51 804	51 804
Summa	91 828	91 828

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	362	362
Utgående anskaffningsvärde	362	362
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-139	-124
Avskrivningar	-14	-14
Utgående avskrivning	-153	-139
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	209	224

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	9	9
Övriga fordringar	0	0
Nabo Klientmedelskonto	736	418
Borgo	801	927
Summa	1 547	1 354

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	7
Fastighetsskötsel	3	4
El	6	3
Försäkringspremier	22	20
Kabel-TV	3	3
Tomträtt	127	116
Bredband	9	4
Förvaltning	20	18
Summa	197	173

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SBAB	2024-11-21	5,37 %	1 102	1 647
Summa			1 102	1 647
Varav kortfristig del			1 102	1 647

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 906 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	7
El	17	15
Uppvärmning	68	66
Utgiftsräntor	8	3
Vatten	14	12
Löner	97	97
Beräknade uppl. sociala avifter	30	30
Förutbetalda avgifter/hyror	238	230
Beräknat revisionsarvode	31	31
Summa	510	491

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	26 000	26 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Följande renoveringar är beställda och planerade för början av 2024: Ombyggnation av hiss på Lustigkullavägen 3, stamspolning samt renovering av terrassdörrarna.

Underskrifter

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

Johan Amborn
Styrelseledamot

Jonas Sahlsten
Styrelseledamot

Malin Synneborn Lundberg
Styrelseledamot

Per Jonas Fredriksson
Styrelseledamot

Stéphane Kunegel
Ordförande

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

PwC
Mats Lennart Blomgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2024 13:32

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.03.2024 10:39

DOCUMENT ID:

rke7pbA906

ENVELOPE ID:

BkbpZ0cR6-rke7pbA906

DOCUMENT NAME:

Brf Villa Lustigkulla, 769606-6658 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JONAS SAHLSTEN jonas.sahlsten@tenet.se	Signed Authenticated	22.03.2024 11:38 22.03.2024 11:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/07/29) IP: 94.191.153.117
2. MALIN SYNNEBORN LUNDBERG malin.synneborn@gmail.com	Signed Authenticated	22.03.2024 16:36 22.03.2024 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/12/22) IP: 193.188.156.131
3. Per Jonas Fredriksson jonas62dyk@gmail.com	Signed Authenticated	22.03.2024 23:05 22.03.2024 23:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/10) IP: 83.191.100.169
4. JOHAN AMBORN amborn60@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 11:20 25.03.2024 11:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/02/18) IP: 193.180.218.53
5. STÉPHANE KUNEGEL skunegel@yahoo.fr	Signed Authenticated	25.03.2024 12:04 25.03.2024 12:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/06/27) IP: 84.218.6.241
6. MATS LENNART BLOMGREN mats.blomgren@pwc.com	Signed Authenticated	25.03.2024 13:32 25.03.2024 13:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/05/31) IP: 62.119.65.134

* 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 Villa Lustigkulla, org.nr 769606-6658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Villa Lustigkulla för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed 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 på fel.

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 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 på fel, 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 revisionsssed 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 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 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 mina uttalanden. Risker 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 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 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 BRF Villa Lustigkulla för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade 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 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signering

Mats Blomgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

25.03.2024 13:33

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 22.03.2024 10:39

DOCUMENT ID:

r1V6W0cR6

ENVELOPE ID:

BJgZa-Rc0p-r1V6W0cR6

DOCUMENT NAME:

Villa Lustigkulla RB 2023.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MATS LENNART BLOMGREN mats.blomgren@pwc.com	Signed Authenticated	25.03.2024 13:33 25.03.2024 13:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/05/31) IP: 62.119.65.134

* 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