

Årsredovisning 2023

Brf Lotterivägen 19-37

769610-7080



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lotterivägen 19-37

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

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
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 2004-03-24 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-09-15. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2022-11-11.

Säte

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skattsedeln 4, vilken förvärvades 2004-10-27. Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus innehållande 59 bostadsrätter, en hyresrätt och 14 lokaler/lager/förråd, på adressen Lotterivägen 19-37 i Hägersten. Fastigheten byggdes 1947 och har värdeår 1997.

Den totala byggnadsytan uppgår till 3 751 kvm, varav 3 413 kvm utgör lägenhetsyta, 276 kvm lokal- och lageryta samt 62 kvm förrådsyta. I föreningen finns 7 parkeringsplatser som endast hyrs ut till boende. I dagsläget är det kö till parkeringsplatserna.

Lägenhetsfördelning

6 st	1 rum och kök
36 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök

Samtliga av föreningens lokaler är uthyrda.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2023-06-12 och därefter påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Evgeniya Alexeeva	Ordförande	
Emelie Balck	Styrelseledamot	
Jonas Borg	Styrelseledamot	
Kristina Lindh	Styrelseledamot	
Maria Wallgren	Styrelseledamot	
Julius Lybäck	Styrelseledamot	Avgått 2023-12-14
Diego Egana Torrejon	Suppleant	
Martin Sebelius Ståhl	Suppleant	

Valberedning

Valberedningen består av Elin Paulsson, Carina Bois och Per Arvidsson.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har Eric Åhsberg, Åhsbergs revisionsbyrå, valts.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. Antal styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 11 st. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- 2020 ● Underhållsreparationer av värmesystemet
- 2019 ● Stamspolning
Byte cirkulationspump, värmecentral
- 2017 ● Renovering av lekplatsen på innergården
- 2016 ● Byte av kodsysteM, entrédörrar
Byte entrédörrar
Installation/gruppanslutning av bredband till alla lägenheter
- 2015 ● Ventilation
Torkrum
- 2013 ● Nya sopskåp
- 2012 ● Tvättstugor
Takrenovering

2009 ● Stamspolning

1996 ● Tak, omlagda/kompletterade
Nya elinstallationer
Stambyte

Planerade underhåll

2024 ● Översyn av brandskydd
Ommålning parkeringsplatser

Till det planerade underhållet samlas medel via en årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2031.

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning & Fastighetsskötsel	FT Drift (från 2023-07-01)
Ekonomisk Förvaltning	Simpleko AB
Städning	Söder om Söder Kontor & Fastighetsservice AB (från 2023-09-01)

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för år 2023 är en förlust. Resultatet är bättre i jämförelse med år 2022, där förändringen främst beror på lägre underhållskostnader. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens. Den har under år 2023 ökat i jämförelse med år 2022.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser så har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Bostadsrättsföreningen har under året sålt en hyresrätt och använt pengarna till att amortera på bostadsrättsföreningens lån. Bostadsrättsföreningen har en kvarvarande hyreslägenhet.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. I samband med budgetarbetet inför år 2024 beslutade styrelsen om en avgiftshöjning på 6,00% från och med 1 januari 2024. Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgifterna ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Underhåll/åtgärder

Föreningen har under räkenskapsåret genomfört en obligatorisk ventilationskontroll (OVK).

Förändringar i avtal

Sedan 2023-07-01 har föreningen avtal med FT Drift för teknisk förvaltning & fastighetsskötsel, snöröjning samt trädgårdsskötsel. Föreningen har under året bytt städfirma och är nu kunder hos Söder om Söder Kontor & Fastighetsservice AB. Avtal med Entema hade tecknats för förebyggande underhåll av föreningens tvättstugeutrustning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2024 = 573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 747 259	2 777 206	2 764 420	2 749 794
Resultat efter fin. poster	-23 510	-609 740	-313 670	93 413
Soliditet (%)	89	83	83	83
Yttre fond	3 622 094	3 771 666	4 015 685	3 961 385
Taxeringsvärde	124 763 000	124 763 000	80 961 000	80 961 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	725	733	732	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,4	84,9	87,8	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 517	2 473	2 473	2 496
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	1 383	2 226	2 226	2 290
Sparande per kvm totalyta, kr	127	146	213	247
Elkostnad per kvm totalyta, kr	27	42	28	22
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	190	173	191	171
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	43	35	32	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	260	250	251	224
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,74	1,12	0,79	1,26
Räntekänslighet (%)	2,09	3,37	3,38	-

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet är dock en förbättring jämfört med förra året. Resultatet innefattar även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat på 467 923 kronor. Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen bestämt att avgifterna höjs med 6% från och med januari 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	38 424 396	-	515 201	38 939 597
Upplåtelseavgifter	11 019 295	-	2 094 799	13 114 094
Fond, yttre underhåll	3 771 666	-	-149 572	3 622 094
Balanserat resultat	-8 933 919	-609 740	149 572	-9 394 088
Årets resultat	-609 740	609 740	-23 510	-23 510
Eget kapital	43 671 697	0	2 586 490	46 258 188

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 394 088
Årets resultat	-23 510
Totalt	-9 417 597

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	360 300
Balanseras i ny räkning	-9 777 897
	-9 417 597

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	2 747 259	2 777 206
Övriga rörelseintäkter	3	284 599	88 726
Summa rörelseintäkter		3 031 858	2 865 932
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 957 122	-2 598 308
Övriga externa kostnader	8	-245 087	-199 840
Personalkostnader	9	-93 913	-91 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-491 432	-498 120
Summa rörelsekostnader		-2 787 554	-3 388 262
RÖRELSERESULTAT		244 304	-522 330
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		47 880	4 855
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-315 693	-92 266
Summa finansiella poster		-267 813	-87 411
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-23 510	-609 740
ÅRETS RESULTAT		-23 510	-609 740

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	50 783 879	51 230 495
Maskiner och inventarier	12	133 683	178 499
Summa materiella anläggningstillgångar		50 917 562	51 408 994
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 917 562	51 408 994
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 326	5 770
Övriga fordringar	13	10 950	2 807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	56 597	121 524
Summa kortfristiga fordringar		84 873	130 101
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 225 995	996 458
Summa kassa och bank		1 225 995	996 458
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 310 868	1 126 559
SUMMA TILLGÅNGAR		52 228 430	52 535 552

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		52 053 691	49 443 691
Fond för yttre underhåll		3 622 094	3 771 666
Summa bundet eget kapital		55 675 785	53 215 357
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 394 088	-8 933 919
Årets resultat		-23 510	-609 740
Summa fritt eget kapital		-9 417 597	-9 543 660
SUMMA EGET KAPITAL		46 258 188	43 671 697
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		16 650	9 300
Summa långfristiga skulder		16 650	9 300
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 102 000	8 202 000
Leverantörsskulder		280 681	102 968
Skatteskulder		28 124	16 997
Övriga kortfristiga skulder		0	-60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	542 787	532 650
Summa kortfristiga skulder		5 953 592	8 854 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 228 430	52 535 552

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	244 304	-522 330
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	491 432	498 120
	735 736	-24 210
Erhållen ränta	47 880	4 855
Erlagd ränta	-316 651	-72 760
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	466 964	-92 114
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	45 228	17 821
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	199 995	-155 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten	712 187	-229 408
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 610 000	0
Amortering av lån	-3 100 000	0
Depositioner	7 350	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-482 650	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	229 537	-229 408
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	996 458	1 225 866
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 225 995	996 458

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lotterivägen 19-37 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.

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	1 %
Installationer	10 %
Maskiner och inventarier	10 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 390 882	2 384 160
Hysesintäkter, bostäder	106 990	131 676
Hysesintäkter, lokaler	107 544	114 638
Hysesintäkter, p-platser	33 600	33 600
Hysesintäkter, förråd	26 500	26 500
Bredband	49 476	49 680
Övriga intäkter	16 892	7 778
Pant- och överlåtelseavgift	15 375	29 174
Summa	2 747 259	2 777 206

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Vidarefakturering	0	86 347
Övriga intäkter	263 158	2 379
Elstöd	21 441	0
Summa	284 599	88 726

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Vidarefakturering	0	86 347
Fastighetsskötsel	116 135	122 561
Städning	60 413	0
Teknisk fastighetsförvaltning	122 877	144 685
Besiktning och service	12 250	8 625
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	86 806	0
Brandskydd	19 071	0
Yttre skötsel	28 039	120 150
Vinterunderhåll	121 077	104 103
Summa	566 668	586 471

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	97 720	156 715
Reparation försäkringsskador	24 919	9 694
Planerat underhåll	0	651 330
Summa	122 639	817 739

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	98 314	154 655
Uppvärmning	702 311	637 466
Vatten	158 157	128 480
Sophämtning	81 731	66 430
Summa	1 040 513	987 031

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	36 419	33 727
TV/Bredband	77 913	64 570
Fastighetsskatt/avgift	112 970	108 770
Summa	227 302	207 067

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial/-inventarier	12 010	20 963
Övriga externa kostnader	58 314	9 273
Juridiska kostnader	23 125	25 150
Revisionsarvoden	27 125	26 188
Styr.möte/stämma/städdag/trivsel	3 578	3 410
Ekonomisk förvaltning	117 136	111 302
Bankkostnader	3 799	3 555
Summa	245 087	199 840

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Bilersättning	1 925	0
Sociala avgifter	21 988	21 994
Summa	93 913	91 994

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	315 344	91 670
Övriga räntekostnader	349	596
Summa	315 693	92 266

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	63 480 103	63 480 103
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	63 480 103	63 480 103
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-12 249 608	-11 802 992
Årets avskrivning	-446 616	-446 616
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 696 224	-12 249 608
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	50 783 879	51 230 495
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 818 199</i>	<i>18 818 199</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 638 000	56 638 000
Taxeringsvärde mark	68 125 000	68 125 000
Summa	124 763 000	124 763 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	791 882	791 882
Utgående anskaffningsvärde	791 882	791 882
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-613 383	-561 879
Avskrivningar	-44 816	-51 504
Utgående avskrivning	-658 199	-613 383
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	133 683	178 499

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 950	2 807
Summa	10 950	2 807

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 780	42 951
Fastighetsskötsel	0	30 640
Försäkringspremier	6 148	5 669
TV/Bredband	14 267	13 961
Ekonomisk förvaltning	29 402	28 303
Summa	56 597	121 524

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB	2024-02-28	4,51 %	5 102 000	8 202 000
Summa			5 102 000	8 202 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>5 102 000</i>	<i>8 202 000</i>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 102 000 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 800	48 028
Fastighetsskötsel	7 865	0
El	10 828	25 894
Uppvärmning	108 801	96 078
Utgiftsräntor	21 111	22 069
Vatten	26 426	23 814
Styrelsearvode	43 500	43 500
Sophantering	13 648	12 252
Sociala avgifter	13 668	13 674
Förutbetalda avgifter/hyror	241 140	230 341
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	542 787	532 650

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	30 756 000	30 756 000

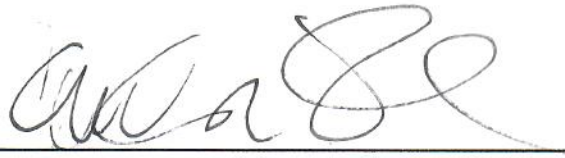
Underskrifter

Hägersten 2024-04-30

Ort och datum



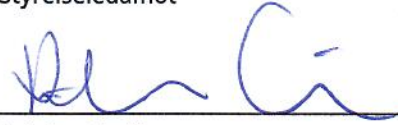
Evgeniya Alexeeva
Ordförande



Emelie Balck
Styrelseledamot



Jonas Borg
Styrelseledamot



Kristina Lindh
Styrelseledamot



Maria Wallgren
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 06



Åhsbergs revisionsbyrå
Eric Åhsberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37

Org.nr. 769610-7080

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37 för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 Lotterivägen 19-37 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Lotterivägen 19-37 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.

Nacka den 6 maj 2024



Eric Åhsberg

Auktoriserad revisor / Medlem i Far