

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lobelian

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. 4
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2013-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-06.

Säte

Föreningen har sitt säte i Nacka.

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
Nacka Älta 35:326	2014	Nacka

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 622 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Hans Åke Wilhelmsson	Ordförande
Lisa Karolina Södergren	Styrelseledamot
Stefan Anders Kenneth Berg	Styrelseledamot
Håkan Persson	Suppleant
Nina Andrea Hjälms	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen-av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-16. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2069. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Komplettering av takluckor på vindarna för lättare öppning.
Byte till LED-armaturer i trapphus.
Uppgradering av nödtelefon för hissar till 4G.
Rengöring av sopkärl.

- 2015-2021 ● OVK samt stamspolning.

Planerade underhåll

- 2024 ● OVK samt förbättringar av brandsäkerhet.

Avtal med leverantörer

Revision	KPMG
Fastighetsskötsel	BK Fastighetsservice
Kabel TV	Telia
Nacka Vatten och Avfall	Vatten och sophämtning
SBC	Lägenhetsförteckning
SBC	Ekonomisk Förvaltning
ADB Fastighetsservice	Snöröjning
Plantera Med Mera i Stockholm	Trädgårdsskötsel
Nacka Energi/Skellefteå Elhandel	El

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna höjs från och med den 1 januari, 2024 med 10 %.

Under andra halvan av 2024 ska två lån omförhandlas (totalt ca 10 miljoner kronor).

Förändringar i avtal

Årsmötet antog den 16 juni, 2023 nya stadgar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 469 188	1 383 016	1 375 827	1 372 594
Resultat efter fin. poster	-153 360	-133 182	-150 276	-184 950
Soliditet (%)	79	79	79	78
Yttre fond	647 202	517 013	444 023	371 033
Taxeringsvärde	54 000 000	54 000 000	39 800 000	39 800 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	822	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 160	9 283	9 407	9 715
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	9 160	9 283	9 407	9 715
Sparande per kvm totalyta, kr	397	323	308	294
Elkostnad per kvm totalyta, kr	124	102	77	82
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	70	58	63	44
Energikostnad per kvm totalyta, kr	194	160	139	126
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,75	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,14	-	-	-

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

Kassaflödet genererar ett överskott i enlighet med den 50 åriga underhållsplanen. Eventuella ytterligare likvid behov planeras att täckas med avgiftshöjningar eller/och lån.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	48 660 000	-	-	48 660 000
Upplåtelseavgifter	9 450 000	-	-	9 450 000
Fond, yttre underhåll	517 013	-31 811	162 000	647 202
Balanserat resultat	-1 689 834	-101 371	-162 000	-1 953 205
Årets resultat	-133 182	133 182	-153 360	-153 360
Eget kapital	56 803 997	0	-153 360	56 650 637

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 791 205
Årets resultat	-153 360
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 000
Totalt	-2 106 565

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	137 636
Balanseras i ny räkning	-1 968 929

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	1 469 188	1 383 016
Övriga rörelseintäkter	3	42 688	120
Summa rörelseintäkter		1 511 876	1 383 136
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-785 382	-671 804
Övriga externa kostnader	9	-110 021	-71 598
Personalkostnader	10	-12 716	-4 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-659 689	-657 360
Summa rörelsekostnader		-1 567 809	-1 405 262
RÖRELSERESULTAT		-55 933	-22 126
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 015	2 053
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-111 442	-113 110
Summa finansiella poster		-97 427	-111 057
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-153 360	-133 182
ÅRETS RESULTAT		-153 360	-133 182

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	70 555 397	71 240 435
Summa materiella anläggningstillgångar		70 555 397	71 240 435
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 555 397	71 240 435
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 070	19 616
Övriga fordringar	13	1 064 069	825 896
Summa kortfristiga fordringar		1 076 139	845 512
Kassa och bank			
Kassa och bank		82 351	13 361
Summa kassa och bank		82 351	13 361
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 158 490	858 872
SUMMA TILLGÅNGAR		71 713 887	72 099 308

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 110 000	58 110 000
Fond för yttre underhåll		647 202	517 013
Summa bundet eget kapital		58 757 202	58 627 013
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 953 205	-1 689 834
Årets resultat		-153 360	-133 182
Summa fritt eget kapital		-2 106 565	-1 823 016
SUMMA EGET KAPITAL		56 650 637	56 803 997
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	4 600 000	14 857 500
Summa långfristiga skulder		4 600 000	14 857 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	10 257 500	200 000
Leverantörsskulder		58 359	100 091
Övriga kortfristiga skulder		-1	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	147 392	137 720
Summa kortfristiga skulder		10 463 250	437 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 713 887	72 099 308

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-55 933	-22 126
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	659 689	657 360
	603 756	635 234
Erhållen ränta	14 015	2 053
Erlagd ränta	-111 672	-138 735
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	506 099	498 552
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 421	-19 480
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-31 830	61 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten	488 690	540 614
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	25 349	-101 395
Kassaflöde från investeringsverksamheten	25 349	-101 395
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	314 038	239 219
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	830 842	591 623
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 144 881	830 842

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lobelian 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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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 bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 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 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, dvs från 2015-2030.

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	1 267 992	1 196 234
Hysesintäkter p-plats	47 874	41 100
Hyror carport	71 948	70 615
Intäkter kabel-TV	66 000	66 000
Elintäkter laddstolpe	0	2 088
Elintäkter laddstolpe moms	10 998	0
Påminnelseavgift	120	0
Dröjsmålsränta	55	0
Pantsättningsavgift	1 575	7 004
Överlåtelseavgift	2 626	0
Öres- och kronutjämnning	0	-24
Summa	1 469 188	1 383 016

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	42 627	0
Övriga intäkter	61	120
Summa	42 688	120

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	30 000	28 883
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 145	11 263
Fastighetsskötsel gård enl avtal	43 216	39 375
Larm och bevakning	0	11 708
Städning enligt avtal	59 813	47 590
Hissbesiktning	3 000	2 863
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	5 500
Brandskydd	0	1 616
Gårdkostnader	8 317	2 732
Gemensamma utrymmen	5 090	249
Sophantering	5 754	0
Snöröjning/sandning	0	98 000
Serviceavtal	11 936	1 564
Förbrukningsmaterial	2 138	999
Summa	190 408	252 341

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Vind	18 125	0
VVS	625	0
Ventilation	0	16 325
Hissar	1	15 487
Summa	18 751	31 812

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2023	2022
Elinstallationer	107 057	0
Hiss	30 579	0
Summa	137 636	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
El	200 450	165 424
Vatten	114 019	94 071
Sophämtning/renhållning	35 342	40 896
Summa	349 811	300 391

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	25 185	23 668
Bredband	63 592	63 592
Summa	88 777	87 260

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2023	2022
Tele- och datakommunikation	295	245
Juridiska åtgärder	16 125	0
Inkassokostnader	616	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	15 625
Styrelseomkostnader	0	1 174
Fritids och trivselkostnader	1 506	1 507
Föreningskostnader	9 517	450
Förvaltningsarvode enl avtal	40 796	37 943
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	2 364	0
Administration	3 214	12 154
Tidningar och facklitteratur	2 500	2 500
Summa	110 021	71 598

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	10 000	4 500
Arbetsgivaravgifter	2 716	0
Summa	12 716	4 500

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	111 442	113 110
Summa	111 442	113 110

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	75 861 395	75 760 000
Årets inköp	-25 349	101 395
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	75 836 046	75 861 395
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 620 960	-3 963 600
Årets avskrivning	-659 689	-657 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 280 649	-4 620 960
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	70 555 397	71 240 435
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 700 000</i>	<i>10 700 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	16 000 000	16 000 000
Summa	54 000 000	54 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Momsavräkning	1	0
Klientmedel	0	210 460
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	8 126
Övriga kortfristiga fordringar	1 538	288
Transaktionskonto	144 508	0
Borgo räntekonto	918 022	607 022
Summa	1 064 069	825 896

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-09-25	0,59 %	5 500 000	5 500 000
Swedbank	2025-09-25	0,93 %	4 700 000	4 800 000
Swedbank	2024-11-25	0,74 %	4 657 500	4 757 500
Summa			14 857 500	15 057 500
Varav kortfristig del			10 257 500	200 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 857 500 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	16 489	16 719
Förutbet hyror/avgifter	130 903	121 001
Summa	147 392	137 720

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 700 000	17 700 000

NOT 17, 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.

Nacka

Hans Åke Wilhelmsson
Ordförande

Lisa Karolina Södergren
Styrelseledamot

Stefan Anders Kenneth Berg
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 21:47

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 16.05.2024 14:01

DOCUMENT ID:

rkzxpSOQm0

ENVELOPE ID:

SJc3Bu7mC-rkzxpSOQm0

DOCUMENT NAME:

Brf Lobelian, 769626-8932 - Årsredovisning 2023.pdf

17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lisa Karolina Södergren lisa.karolina.sodergren@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 14:19 16.05.2024 14:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1977/01/15) IP: 90.227.62.38
2. Hans Åke Wilhelmsson hasse.wilhelmsson@gmail.com	Signed Authenticated	16.05.2024 14:19 16.05.2024 14:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/08/11) IP: 90.227.62.39
3. STEFAN ANDERS KENNETH BERG sfb@consultron.com	Signed Authenticated	16.05.2024 17:17 16.05.2024 17:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/04/15) IP: 130.0.206.6
4. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	16.05.2024 21:47 16.05.2024 21:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 217.215.83.231

* 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 Lobelian, org. nr 769626-8932

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lobelian för år 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lobelian för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Luleå den

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
16.05.2024 21:48

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 16.05.2024 14:01

DOCUMENT ID:
rySxTSOmXC

ENVELOPE ID:
Sjb5hB07XC-rySxTSOmXC

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Lobelian 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	16.05.2024 21:48 16.05.2024 21:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 217.215.83.231

* 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