

Årsredovisning 2023

Brf Lillgården 2

769635-1316



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lillgården 2

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. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-11-23.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
HANINGE STAV 1:65	2020	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Föreningens fastighet har inte del i någon samfällighet.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 29 bostadsrätter om totalt 4 068 kvm.

Styrelsens sammansättning

Viktor Wilson	Ordförande
Dan Dahlén	Styrelseledamot
Carl Nyström	Styrelseledamot
Peppe Pihl Gunnare	Styrelseledamot

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen.

Revisorer

Richard Nygren Revisor Crowe Osborne AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-10. Andra omröstning av nya stadgar i föreningen samt omröstning att konvertera gästparkeringen till betalparkering.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Plogning, sandning och maskinsopning	MTM Gräv & Entreprenad
Trädgårdsarbete	REGARDEN
Hantering av sopor och återvinning	SRV Återvinning
Distributör av bredband och TV	Tele2
EI	Vattenfall
Vatten och avlopp	Haninge kommun
Sparkonto och fastighetsslån	SEB
Verktyg för underhållsplanering	Sustend
Rådgivning, kurser och information kring bostadsrätter	Bostadsrätterna
Administration och kontroll av föreningens gästparkering	SmartPark

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Föreningens medlemmar ska teckna egen hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Fastigheten består av 29 stycken radhus upplåtna som bostadsrätter. Varje radhus har egen parkeringsplats i carport samt ett förråd. Utöver det finns det fyra gästparkeringsplatser. Fastighetens adress är Kolonilottsvägen 59-115 i Tungalsta.

Lägenhetsfördelning:

14 st: 5 rum och kök, 2 plan

5 st: 5 rum och kök, 3 plan

10 st: 6 rum och kök, 3 plan

Vid överlåtelse och pantsättningar av bostadsrätterna tas en avgift ut i enlighet med föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En ökning om 3 % av medlemmarnas grundavgift gjordes 2023 för att kompensera årets ökade kostnader. Nytt för året var även att kostnad för vatten och avlopp faktureras separat till medlemmarna baserat på respektive hushålls förbrukning. Haninge kommun ökade taxan med 9 % för 2023 vilket bidrog till ytterligare en ökning av den genomsnittliga avgiften. Sammantaget har föreningens ekonomiska situation under 2023 varit god med fortsatt hög likviditet vilket gör att föreningens åtaganden gentemot leverantörer kommer att fullföljas under 2024.

Föreningens stadgar dikterar att avsättning ska göras enligt underhållsplan. Under 2022 har föreningen arbetat tillsammans med en byggnadsteknisk entreprenör för att ta fram en underhållsplan som sträcker sig 50 år. Underhållsplanen fastställdes under 2023 och resulterade i en ökning av avsättningar från 30 kr per kvm till 145 kr per kvm. Styrelsen har valt att implementera underhållsplanen retroaktivt från 2021 och justerar därmed upp avsättningarna till 146 kr per kvm.

Under 2023 har totala räntekostnaden följt den ekonomiska planen, men givet det prognostiserade ränteläget räknar styrelsen med en materiellt negativ effekt på föreningens kostnader i samband med fasträntelånens ränteändringar under 2024 / 2025. För mer information kring räntesatser, amorteringsvillkor och villkorsändringsdagar hänvisas till not 14. Uppdateringen av underhållsplan har haft en materiellt negativ påverkan på det fria egna kapitalet likaså har den höga inflationen haft en negativ effekt på de operativa kostnaderna. För att föreningen fortsatt ska kunna fullfölja både de kortsiktiga som långsiktiga åtaganden som behövs för att fastigheterna ska bibehålla sitt värde har styrelsen beslutat att öka medlemmarnas grundavgift med 20 % under 2024. Även den del av avgiften som avser vatten och avlopp kommer öka under 2024 då Haninge kommun har meddelat att deras taxa kommer gå upp med 22 %.

Den volatila marknaden medför att styrelsen behöver göra en årlig revidering av den ekonomiska planen. En preliminär bedömning är att fler avgiftsökningar kommer att behöva göras kommande år men storleksmässigt inte av samma grad som den under 2024.

Disponeringen av föreningens resultat kommer leda till en negativ balans på det fria egna kapitalet under 2024 på grund utav den utökade reserveringen av fond för yttre underhåll. En sådan negativ balans är acceptabel så länge det balanserade resultatet exklusive ackumulerade avskrivningarna på föreningens fastigheter är positivt.

Förändringar i avtal

Föreningen har ingått avtal med SmartPark för administration och kontroll av föreningens gästparkering som konverterats från gratis till en betallösning.

Övriga uppgifter

Föreningen har under året arbetat fram nya stadgar. Stadgarna röstades igenom under ordinarie föreningsstämma 2023-06-18 och fastslogs under extra stämma 2023-09-10.

Garantibesiktning av fastigheterna har genomförts av Turbinen. Flertalet av de identifierade problemen har åtgärdats, men det kvarstår fortfarande ärenden styrelsen driver mot Turbinen innan slutligt protokoll blir åtgärdat.

Energideklaration har upprättats där föreningens fastigheter uppnått energiklass B.

Laddboxarna från företaget Easee har aktiverats och kommit i bruk. Den modell föreningen använder beslutade Elsäkerhetsverket om försäljningsstopp för på grund av bristande säkerhet i de digitala jordfelsbrytarna. Easees ståndpunkt är att den är lika säker som en elektromekanisk. Elsäkerhetsverket gav Easee 12 månader på sig att ta fram en åtgärdsplan, och en godkänd sådan finns ännu inte på plats. Styrelsen följer detta ärende löpande för att se hur det kan komma att påverka föreningen.

Styrelsen har, likt tidigare år, haft kontinuerliga möten med bank och leverantörer samt deltagit i arbetet med bostadsrättsföreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 54 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 53 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 215	2 111	1 848
Resultat efter fin. poster	38	296	395
Soliditet (%)	65	65	65
Yttre fond	247	122	-
Taxeringsvärde	66 852	66 852	66 852
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	545	519	487
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,3	99,9	100
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 167	12 237	12 307
Skuldsättning per kvm totalyta	12 167	12 237	12 307
Sparande per kvm totalyta	168	218	242
Elkostnad per kvm totalyta, kr	9	6	2
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	45	45	37
Energikostnad per kvm totalyta	54	51	39
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,18	1,16	0,92
Räntekänslighet (%)	22,34	23,60	25,27
Antal överlåtelse	2	1	29
Överlåtelsepris, kr / kvm bostadsrättsarea	25 528	32 759	22 951

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	93 365	-	-	93 365
Fond, yttre underhåll	122	-	124	247
Balanserat resultat	273	296	-124	445
Årets resultat	296	-296	38	38
Eget kapital	94 056	0	38	94 095

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	445
Årets resultat	38
Totalt	483

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	595
Balanseras i ny räkning	-112
	483

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	2 215	2 110
Övriga rörelseintäkter	3	266	1
Summa rörelseintäkter		2 481	2 111
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-564	-457
Övriga externa kostnader	8	-140	-154
Personalkostnader	9	-30	-33
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-647	-591
Summa rörelsekostnader		-1 380	-1 235
RÖRELSERESULTAT		1 101	876
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 080	-579
Summa finansiella poster		-1 063	-579
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		38	296
ÅRETS RESULTAT		38	296

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	141 842	142 433
Maskiner och inventarier	12	502	558
Summa materiella anläggningstillgångar		142 345	142 992
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		142 345	142 992
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47	112
Övriga fordringar		1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	106	71
Summa kortfristiga fordringar		154	183
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 373	716
Summa kassa och bank		1 373	716
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 527	899
SUMMA TILLGÅNGAR		143 872	143 891

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 365	93 365
Fond för yttre underhåll		247	122
Summa bundet eget kapital		93 612	93 487
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		445	273
Årets resultat		38	296
Summa fritt eget kapital		483	569
SUMMA EGET KAPITAL		94 095	94 056
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	32 807	32 997
Summa långfristiga skulder		32 807	32 997
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 688	16 783
Leverantörsskulder		27	31
Övriga kortfristiga skulder		0	13
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	255	10
Summa kortfristiga skulder		16 971	16 838
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 872	143 891

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 101	876
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	647	591
	1 748	1 466
Erhållen ränta	18	0
Erlagd ränta	-1 059	-579
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	707	887
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	30	275
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	206	-525
Kassaflöde från den löpande verksamheten	942	636
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-558
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-558
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-285	-285
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-285	-285
ÅRETS KASSAFLÖDE	657	-207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	716	923
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 373	716

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lillgården 2 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	0,67 %
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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

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	2 040	1 981
Vatten	175	129
Summa	2 215	2 110

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	-0	0
Övriga rörelseintäkter	0	1
Erhållna statliga bidrag	266	0
Summa	266	1

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Städning	0	46
Besiktning och service	5	0
Trädgårdsarbete	16	0
Snöskottning	50	112
Summa	71	157

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	27	13
Dörrar och lås/porttele	4	0
Försäkringsärende/vattenskada	11	0
Summa	42	13

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	36	21
Vatten	184	185
Sophämtning	49	0
Summa	270	206

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	71	65
Självrisker	97	0
Kabel-TV	0	16
Bredband/Kabeltv	13	0
Summa	181	81

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	25	16
Programvaror	0	1
Övriga förvaltningskostnader	43	66
Juridiska kostnader	9	0
Revisionsarvoden	14	13
Ekonomisk förvaltning	49	0
Konsultkostnader	0	58
Summa	140	154

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	23	25
Sociala avgifter	7	8
Summa	30	33

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 080	579
Summa	1 080	579

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	143 615	143 615
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	143 615	143 615
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 182	-591
Årets avskrivning	-591	-591
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 773	-1 182
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	141 842	142 433
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>55 000</i>	<i>55 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 866	0
Taxeringsvärde mark	13 986	0
Summa	66 852	0

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	558	0
Inköp	0	558
Utgående anskaffningsvärde	558	558
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-56	0
Utgående avskrivning	-56	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	502	558

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0
Försäkringspremier	79	0
Förvaltning	11	0
Förutbet försäkr premier	0	71
Summa	106	71

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2026-12-28	3,42 %	16 498	16 593
SEB	2024-02-28	1,04 %	16 498	16 593
SEB	2025-02-28	1,10 %	16 498	16 593
Summa			49 495	49 780
Varav kortfristig del			16 688	285

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 070 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	3	0
Utgiftsräntor	21	0
Förutbetalda avgifter/hyror	220	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	10
Summa	255	10

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har ingått ett gruppavtal med Tele2. Enligt nytt avtal ingår numera Bredband 500 samt TV Grundutbud (16 kanaler) i avgiften, vilket medför en ökning om 250 kr.

Underskrifter

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

Haninge

Carl Nyström
Styrelseledamot

Dan Dahlén
Styrelseledamot

Peppe Pihl Gunnare
Styrelseledamot

Viktor Wilson
Ordförande

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

Crowe Osborne AB
Richard Nygren
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
13.05.2024 09:28

SENT BY OWNER:
Erik Hognesius · 06.05.2024 16:22

DOCUMENT ID:
HyV6qPPLGC

ENVELOPE ID:
H1zT9DPLGR-HyV6qPPLGC

DOCUMENT NAME:
Brf Lillgården 2, 769635-1316 - Årsredovisning 2023.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VIKTOR RUNE WILSON viktorwilson@me.com	Signed Authenticated	06.05.2024 16:37 06.05.2024 16:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/01/17) IP: 90.235.19.182
2. Dan Mikael Dahlén dan.dahlen@outlook.com	Signed Authenticated	06.05.2024 16:40 06.05.2024 16:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/01/27) IP: 217.151.197.166
3. Carl Ove Nyström carlnystrom@hotmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 06:13 06.05.2024 16:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/18) IP: 94.234.99.251
4. Peppe Per Staffan Pihl Gunnare vonpihl@gmail.com	Signed Authenticated	13.05.2024 09:25 13.05.2024 09:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/12/03) IP: 188.149.241.142
5. Erik Richard Nygren richard.nygren@crowe.se	Signed Authenticated	13.05.2024 09:28 13.05.2024 09:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/03/26) IP: 37.123.160.210

* 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



Crowe Osborne AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lillgården 2

Org.nr 769635-1316

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillgården 2 för räkenskapsåret 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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 Brf Lillgården 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Stockholm det datum som framgår av min digitala signering

Richard Nygren
auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2024 09:36

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 06.05.2024 16:22

DOCUMENT ID:

H1IacvDUfR

ENVELOPE ID:

Sy7a5PD8GC-H1IacvDUfR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Lillgården.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Richard Nygren richard.nygren@crowe.se	Signed Authenticated	13.05.2024 09:36 13.05.2024 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/03/26) IP: 37.123.160.210

* 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