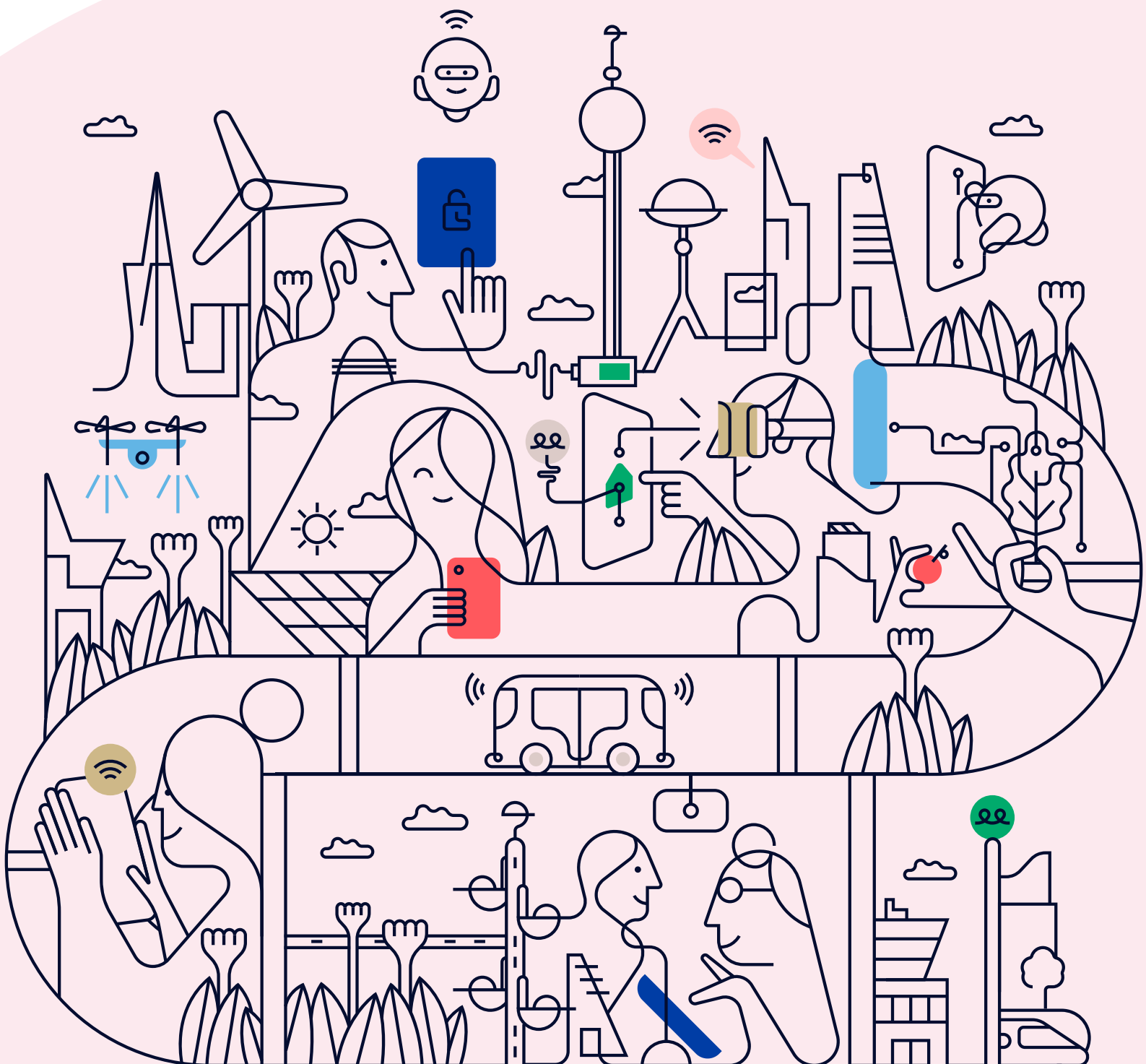




Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyckån 2, Vendelsö

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Haninge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-20 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vendelsö 3:2138	2011	Haninge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa .

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 och består av 7 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 28 bostadsrätter om totalt 2 107 kvm. Byggnadernas totalyta är 2116 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ulrika Olofsson	Ordförande
Anna Margareta Berger	Styrelseledamot
Eija Wass	Styrelseledamot
Janina Edström	Styrelseledamot
Lennart Rosberg	Styrelseledamot
Mats Hellstrand	Suppleant

Valberedning

Carina Frankhage och Lotta Thorén

Firmateckning

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

Revisorer

Lena Normann	Revisor	HQV
Katarina Nyberg	Revisorssuppleant	HQV

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Byte av utomhusbelysning till lågenegilampor
● Byte till automatiskt vattenavläsningsystem

2022 ● Fasadmålning - NFM & Entreprenad AB

Avtal med leverantörer

Tv/Bredband/Telefoni	Telia
EI	Vattenfall
Elförbrukning	Fortum
Service undercentraler och fläktar	Fläkt och Reglerteknik
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Tömning och rengöring av sopkärl	Martin Sillén Sthlm Discgolf Arena & MS Trädgård
Undercentraler, inkl värmepumpar	Pool och Värme

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lyckåns Samfällighet, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar samfällighetens ledningar och nät samt vissa gemensamma ytor och vägunderhåll. .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har några meter av en ledning grävts upp och bytts ut. Ledningen som byggherren använt hade bakfall och styrelsen beslutade att gräva upp den och byta till rör med rätt fall ut mot gatans ledning. Detta för att undvika eventuella framtida problem.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 20% och 2023-11-01 med 30%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 683 199	1 284 056	1 283 699	1 247 831
Resultat efter fin. poster	-328 743	-1 724 718	-344 364	-280 751
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	523 061	1 458 024	1 122 190	950 168
Taxeringsvärde	38 250 000	38 250 000	29 244 000	29 244 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	774	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,31	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 403	6 476	6 548	6 621
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 376	6 448	6 520	6 593
Sparande per kvm totalyta, kr	168	-536	115	163
Elkostnad per kvm totalyta, kr	147	132	94	49
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	13	12	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	74	48	41	10
Energikostnad per kvm totalyta, kr	233	192	135	59
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,57	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,27	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 110 295 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet med 356 303 kr.

Resultat -328 743

Avskrivningar 589 452 kr

Av fond för yttre underhåll ianspråktas 95 594 kr

För att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen valt att höja årsavgiften två gånger under 2023 i samband med omläggning av två av föreningens tre lån. Skulle föreningens ekonomiska förutsättningar förändras ytterligare utöver nu kända förutsättningar, har styrelsen möjlighet att höja avgiften ytterligare.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	58 765 000	-	-	58 765 000
Fond, yttre underhåll	1 458 024	-1 061 130	126 167	523 061
Uppskrivningsfond	98 340			98 340
Balanserat resultat	-3 487 141	-663 588	-126 167	-4 276 896
Årets resultat	-1 724 718	1 724 718	-328 743	-328 743
Eget kapital	55 109 505	0	-328 743	54 780 761

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 150 729
Årets resultat	-328 743
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-126 167
Totalt	-4 605 639

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	95 594
Balanseras i ny räkning	-4 510 045

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	1 683 199	1 284 056
Övriga rörelseintäkter	3	46 574	12 396
Summa rörelseintäkter		1 729 773	1 296 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-952 399	-1 832 744
Personalkostnader	10	-66 204	-62 736
Övriga externa kostnader	9	-118 213	-310 983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-589 452	-586 619
Summa rörelsekostnader		-1 726 268	-2 793 082
RÖRELSERESULTAT		3 506	-1 496 630
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 635	6 050
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-348 884	-234 138
Summa finansiella poster		-332 249	-228 088
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-328 743	-1 724 718
ÅRETS RESULTAT		-328 743	-1 724 718

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 15, 17	67 421 617	67 968 569
Summa materiella anläggningstillgångar		67 421 617	67 968 569
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		67 421 617	67 968 569
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 996	29 379
Övriga fordringar	13	539 941	434 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	12 847	56 000
Summa kortfristiga fordringar		578 784	520 359
Kassa och bank			
Kassa och bank		533 062	529 401
Summa kassa och bank		533 062	529 401
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 111 846	1 049 761
SUMMA TILLGÅNGAR		68 533 463	69 018 330

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 765 000	58 765 000
Fond för yttre underhåll		523 061	1 458 024
Uppskrivningsfond		98 340	98 340
Summa bundet eget kapital		59 386 401	60 321 364
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 276 896	-3 487 141
Årets resultat		-328 743	-1 724 718
Summa fritt eget kapital		-4 605 640	-5 211 859
SUMMA EGET KAPITAL		54 780 761	55 109 505
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	6 488 514	13 491 595
Summa långfristiga skulder		6 488 514	13 491 595
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		7 003 081	152 868
Leverantörsskulder		53 249	41 656
Skatteskulder		46 794	63 884
Övriga kortfristiga skulder		3 916	18 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	157 148	140 805
Summa kortfristiga skulder		7 264 188	417 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 533 463	69 018 330

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 506	-1 496 630
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	589 452	586 619
	592 958	-910 011
Erhållen ränta	16 635	6 050
Erlagd ränta	-348 884	-234 138
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	260 709	-1 138 099
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	47 398	-83 096
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-3 255	14 014
Kassaflöde från den löpande verksamheten	304 852	-1 207 181
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-42 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-42 500	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-152 868	-152 868
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-152 868	-152 868
ÅRETS KASSAFLÖDE	109 484	-1 360 049
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	929 775	2 289 823
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 039 258	929 775

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyckån 2, Vendelsö 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 periodiseringar 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, 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	0,85 %
Fastighetsförbättringar	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. 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	1 506 902	1 196 101
Hysesintäkter p-plats	24 560	13 633
Hysesintäkter förråd	8 400	8 400
Kallvatten	0	35 782
Kallvatten, moms	61 476	0
Varmvatten	0	24 786
Varmvatten, moms	62 982	0
Pantsättningsavgift	6 300	5 313
Överlåtelseavgift	6 460	0
Vidarefakturerade kostnader	620	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	5 499	0
Öres- och kronutjämning	0	40
Summa	1 683 199	1 284 056

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	11 971
Elstöd	46 574	0
Övriga intäkter	0	425
Summa	46 574	12 396

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 871
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 300	11 826
Sophantering	11 250	11 000
Snöröjning/sandning	0	8 185
Serviceavtal	0	1 875
Förbrukningsmaterial	210	460
Summa	17 760	37 217

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	-773	0
Värmeanläggning/undercentral	11 582	91 786
Elinstallationer	26 335	0
Mark/gård/utemiljö	60 782	3 963
Summa	97 926	95 749

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Huskropp utvändigt	0	1 061 130
Värmeanläggning	0	4 505
Mark/gård/utemiljö	95 594	0
Summa	95 594	1 065 635

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	311 353	280 040
Uppvärmning	-26 709	-24 761
Vatten	155 872	100 938
Sophämtning/renhållning	42 188	30 660
Summa	482 704	386 877

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	53 507	47 770
Kabel-TV	1 299	0
Bredband	102 616	100 464
Samfällighetsavgifter	56 000	56 000
Fastighetsskatt	44 992	43 032
Summa	258 414	247 266

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden extern revisor	37 500	26 250
Föreningskostnader	1 273	450
Förvaltningsarvode enl avtal	54 600	53 061
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	12 608	0
Administration	4 780	12 442
Konsultkostnader	0	213 710
Bostadsrätterna Sverige	0	4 970
Föreningsavgifter	100	100
Summa	118 213	310 983

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Arbetsgivaravgifter	13 704	14 436
Summa	66 204	62 736

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	348 569	234 027
Dröjsmålsränta	197	0
Övriga räntekostnader	118	111
Summa	348 884	234 138

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	73 514 000	73 514 000
Årets inköp	42 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	73 556 500	73 514 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 545 431	-4 958 812
Årets avskrivning	-589 452	-586 619
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 134 883	-5 545 431
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	67 421 617	67 968 569
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 500 000</i>	<i>4 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 050 000	32 050 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
Summa	38 250 000	38 250 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	33 745	24 800
Momsavräkning	0	9 032
Klientmedel	0	234 810
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	775
Transaktionskonto	192 628	0
Borgo räntekonto	313 568	165 564
Summa	539 941	434 980

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	310	56 000
Upplupna intäkter	12 537	0
Summa	12 847	56 000

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-03-30	1,40 %	3 512 089	3 548 965
Handelsbanken	2024-09-30	1,01 %	3 411 000	3 447 000
Handelsbanken	2027-09-30	4,00 %	6 568 506	6 648 498
Summa			13 491 595	13 644 463
Varav kortfristig del			7 003 081	152 868

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 727 255 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
Förutbet hyror/avgifter	157 148	140 805
Summa	157 148	140 805

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	14 749 000	14 749 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under året har föreningens hyresavgifter höjts vid två tillfällen. Dels för att täcka ökade leverantörskostnader, men framför allt beroende på ökade räntekostnader då föreningens samtliga 3 lån löper ut och behöver läggas om under 2023 och 2024.

Underskrifter

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

Haninge

Anna Margareta Berger
Styrelseledamot

Eija Wass
Styrelseledamot

Janina Edström
Styrelseledamot

Lennart Rosberg
Styrelseledamot

Ulrika Olofsson
Ordförande

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

Lena Normann
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2024 19:08

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 07.05.2024 13:24

DOCUMENT ID:

SyWVOJ5DzC

ENVELOPE ID:

S1QdJcPfR-SyWVOJ5DzC

DOCUMENT NAME:

Brf Lyckån 2, Vendelsö, 769621-3532 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULRIKA OLOFSSON ulrikamoswe@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2024 15:30 07.05.2024 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/03/08) IP: 213.66.149.29
2. Janina Maria Edström janina.edstrom@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2024 15:40 07.05.2024 15:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/10/10) IP: 194.68.56.33
3. ANNA MARGARETA BERGER margareta.berger@telia.com	 Signed Authenticated	07.05.2024 15:45 07.05.2024 15:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/06/11) IP: 195.198.145.184
4. EIJA WASS eija_wass@hotmail.se	 Signed Authenticated	07.05.2024 17:17 07.05.2024 17:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/02/23) IP: 213.67.96.24
5. Lennart Rosberg lennartrosberg46@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2024 18:44 07.05.2024 18:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/11/16) IP: 78.135.60.66
6. Lena Normann lena.normann@hqvsthlm.se	 Signed Authenticated	07.05.2024 19:08 07.05.2024 19:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06) IP: 81.236.0.37

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lyckån 2, Vendelsö

Org.nr 769621-3532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lyckån 2, Vendelsö 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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.



H1e7uJqDMR-S14015Dz0



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 Lyckån 2, Vendelsö för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Lena Normann
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 19:10

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 07.05.2024 13:24

DOCUMENT ID:
S14015Dz0

ENVELOPE ID:
H1e7uJqDMR-S14015Dz0

DOCUMENT NAME:
RB Brf Lyckån 2.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Normann	 Signed	07.05.2024 19:10	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/10/06)
lena.normann@hqvsthlm.se	Authenticated	07.05.2024 19:08	Low	IP: 81.236.0.37

* 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