

Årsredovisning 2023

Brf Vackra vägen vid Lötsjön

769635-5960



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vackra vägen vid Lötsjön

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. 5
Upplysning vid förlust	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 Sundbyberg kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2020-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-11-08 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för uthyrning av garageplatser och lokal samt försäljning av el och varmvatten.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sundbyberg Bävern 3	2018	Sundbyberg

Fastigheten förvärvades genom en inkråmsöverlåtelse 2018-08-16 från Fastighets AB Vackra vägen. Härigenom uppstår en latent skatteskuld om 28 588 tkr som realiserar endast om föreningen säljer fastigheten.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättsstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Servitut finns till förmån för fastigheten Bävern 2 att nyttja och underhålla infart samt trappa för brandutrymning liksom infart till garage inom fastigheten Bävern 3. Vidare ges Bävern 2 rätt att nyttja och underhålla samt förnya vissa ledningar med brunnar inom Bävern 3. Fastighetsägarna skall även gemensamt bekosta och underhålla en gemensam ledning med brunnar inom Bävern 3.

Byggnadsår och ytor

Byggnaden uppfördes 2018-2021 och har åsatts värdeår 2021.

Byggnaden är uppförd av Besqab och ritad av Joliark som ansvarig arkitekt. Byggnadens miljöklass är Silver (Sweden Green Building Council) och energiklassen är C (Boverket). Garantitiden för entreprenaden är 5 år och gäller till och med 2026-04-29.

Byggnaden består av två sammanbyggda huskroppar i vinkel mellan Vackra Vägen och Friluftsvägen, med fyra trapphus i 5 till 7 våningar. Antalet lägenheter uppgår till 91 i storlekarna 1-4 rum och kök. Bostadsarean är 5169 kvm. Till föreningen hör också en lokal om 117 kvm som är uthyrd till kafé. Garageytan uppgår till 1110 kvm.

Lägenhetsfördelning

17 st 1 rum och kök
29 st 2 rum och kök
19 st 3 rum och kök
26 st 4 rum och kök

I fastighetens garage finns 37 bilplatser varav 14 erbjuder laddmöjlighet. I närliggande garage finns även 9 av föreningen inhyrda platser till föreningsmedlemmarnas förfogande.

Styrelsens sammansättning

Andreas Mikael Engberg	Ordförande
Nisrit Ghebil	Styrelseledamot
Frida Alexandra Angeli	Styrelseledamot
Helena Idegran	Styrelseledamot
Olle Helmer Andersson	Styrelseledamot
Annika Berggren Sjöblom	Suppleant

Valberedning

David Ramazani
Josephine Löfgren Tjernström

Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer

Joakim Mattsson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-22.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-29. Ändring av stadgarna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2051. Underhållsplanen uppdaterades 2021. Första underhållsåtgärd anges enligt planen till år 2031.

Inga underhållsåtgärder har genomförts under 2023.

Planerade underhåll

2036 ● Portar/dörrar utomhus slipas/lackeras

2031 ● Oljning/målning av trätytor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under år 2023 har föreningens ekonomi legat i fokus med flera åtgärder för att förstärka den.

Januari - avgiften höjs 4%

Mars - avgiften höjs 15%

Mars - lån lades om, bundet 5 år ränta 3,69%

Juli - lån på 25 mkr lades om till 2 st lån. Bundet 4 år: 15 mkr ränta 4,18%. Rörligt: 10 mkr

juli - 1 mkr extra amortering i samband med omläggning av lån

September - avgiften höjs 15%

September - 1 mkr flyttas till obundet räntesparkonto hos SBAB (tidigare bundet placeringskonto i SEB)

Oktober - beslut tas om avgiftshöjning 15% from 2024-01-01

Övriga uppgifter

Mars - garantibesiktning utförs

Mars - extrastämma för nya stadgar

Maj - vid ordinarie årsstämma skiftades Styrelse och helt ny Styrelse tillträdde

Juni - efterbesiktning utförs

Aug/sep - besked om energideklarationen C för fastigheten

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 135 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 132 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024 = 1433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2024=573 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2024 = 5730 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021*
Nettoomsättning	5 947 705	5 305 307	2 234 920
Resultat efter fin. poster	-4 124 875	-2 800 668	-3 326 802
Soliditet (%)	81	81	81
Yttre fond	731 458	423 458	90 458
Taxeringsvärde	210 914 000	210 914 000	151 500 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	979	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 643	14 915	14 990
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 837	12 058	12 119
Sparande per kvm totalyta, kr	215	232	101
Elkostnad per kvm totalyta, kr	97	148	58
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	66	49	25
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	44	6
Energikostnad per kvm totalyta, kr	203	241	89
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,35	0,99	-
Räntekänslighet (%)	14,96	-	-

* **Värden för 2021** - påverkas av att inflyttning pågick under första halvåret. Slutlig finansiering ej klar.

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 el och vatten (totalt 438 226 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Uppllysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 1377 tkr. Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	340 920 000	-	-	340 920 000
Upplåtelseavgifter	2 900 000	-	-	2 900 000
Fond, yttre underhåll	423 458	-	308 000	731 458
Balanserat resultat	-3 750 260	-2 800 668	-308 000	-6 858 927
Årets resultat	-2 800 668	2 800 668	-4 124 875	-4 124 875
Eget kapital	337 692 530	0	-4 124 875	333 567 655

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 858 927
Årets resultat	-4 124 875
Totalt	-10 983 802

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-10 983 802
	-10 983 802

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	5 947 705	5 305 306
Övriga rörelseintäkter	3	192 371	0
Summa rörelseintäkter		6 140 076	5 305 306
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 554 998	-2 660 343
Övriga externa kostnader	8	-283 087	-262 068
Personalkostnader	9	-149 764	-126 342
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 502 372	-4 283 022
Summa rörelsekostnader		-8 490 222	-7 331 774
RÖRELSERESULTAT		-2 350 145	-2 026 468
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 664	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 802 394	-774 201
Summa finansiella poster		-1 774 730	-774 200
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 124 875	-2 800 668
ÅRETS RESULTAT		-4 124 875	-2 800 668

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	407 644 052	413 146 424
Summa materiella anläggningstillgångar		407 644 052	413 146 424
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		407 644 052	413 146 424
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		118 249	4 951
Övriga fordringar	12	61 540	40 048
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	369 713	336 487
Summa kortfristiga fordringar		549 502	381 486
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 495 934	2 906 006
Summa kassa och bank		2 495 934	2 906 006
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 045 436	3 287 492
SUMMA TILLGÅNGAR		410 689 488	416 433 916

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		343 820 000	343 820 000
Fond för yttre underhåll		731 458	423 458
Summa bundet eget kapital		344 551 458	344 243 458
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 858 927	-3 750 260
Årets resultat		-4 124 875	-2 800 668
Summa ansamlad förlust		-10 983 802	-6 550 927
SUMMA EGET KAPITAL		333 567 655	337 692 530
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	65 767 891	25 699 132
Övriga långfristiga skulder	15	150 000	150 000
Summa långfristiga skulder		65 917 891	25 849 132
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	9 920 161	51 398 262
Skatteskulder		64 072	692 140
Leverantörsskulder		259 291	22 799
Övriga kortfristiga skulder		564	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	959 854	779 053
Summa kortfristiga skulder		11 203 942	52 892 254
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		410 689 488	416 433 916

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 350 145	-2 026 468
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	5 502 372	4 283 022
	3 152 227	2 256 554
Erhållen ränta	27 664	1
Erlagd ränta	-1 692 259	-774 201
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 487 632	1 482 354
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-168 016	533 389
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-320 346	-500 448
Kassaflöde från den löpande verksamheten	999 270	1 515 295
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 409 342	-388 404
Depositioner	0	150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 409 342	-238 404
ÅRETS KASSAFLÖDE	-410 072	1 276 891
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 906 006	1 629 115
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 495 934	2 906 006

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vackra vägen vid Lötsjön har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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 el, 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:

	Antal år
Stomme och grund	120
Stomkompletteringar, innerväggar	50
Inre ytskikt	25
Fasad & Fönster	50
Yttertak	40
Värme och sanitet (VS), El, Ventilation	25-60
Hiss etc, Styr och övervakning	20-30
Restpost	50

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 620 781	3 758 004
Hysesintäkter, lokaler	334 659	177 070
Hysesintäkter, p-platser	639 077	545 650
Övriga intäkter	28 748	276 323
Vatten	137 693	156 427
El	186 748	391 832
Summa	5 947 705	5 305 306

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	192 371	0
Summa	192 371	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	53 126	97 982
Larm och bevakning	0	18 750
Städning	120 147	125 465
Hiss	11 107	47 199
Besiktning och service	63 508	0
Trädgårdsarbete	67 477	61 207
Snöskottning	53 038	30 260
Summa	368 403	380 864

NOT 5, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2023	2022
Löpande reparationer	94 067	41 010
Summa	94 067	41 010

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	619 817	943 390
Uppvärmning	422 887	316 476
Vatten	256 281	282 302
Sophämtning	272 763	197 846
Summa	1 571 748	1 740 014

NOT 7, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	86 683	82 568
Övrigt	37 762	0
Kabel-tv/bredband	337 195	356 747
Fastighetsskatt	59 140	59 140
Summa	520 780	498 455

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Hyra p-platser	110 400	116 800
Förbrukningsmaterial	3 189	0
Övriga förvaltningskostnader	35 931	4 805
Revisionsarvoden	34 258	35 601
Ekonomisk förvaltning	92 443	97 847
Bankkostnader	6 866	7 015
Summa	283 087	262 068

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	113 400	96 600
Löner, arbetare	3 000	0
Sociala avgifter	33 364	29 742
Summa	149 764	126 342

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 793 406	768 338
Övriga räntekostnader	8 988	5 863
Summa	1 802 394	774 201

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	421 400 000	421 400 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	421 400 000	421 400 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 253 576	-3 970 554
Årets avskrivning	-5 502 372	-4 283 022
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 755 948	-8 253 576
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	407 644 052	413 146 424
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>131 900 000</i>	<i>131 900 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	151 600 000	151 600 000
Taxeringsvärde mark	59 314 000	59 314 000
Summa	210 914 000	210 914 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	60 227	1 001
Skattefordringar	0	39 047
Övriga fordringar	1 313	0
Summa	61 540	40 048

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	280 122	221 982
Försäkringspremier	36 995	34 897
Kabel-TV	52 596	79 608
Summa	369 713	336 487

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek AB				25 699 131
Stadshypotek AB	2026-06-30	1,00 %	25 569 664	25 699 132
Stadshypotek AB	2028-03-30	3,69 %	25 569 663	25 699 131
Stadshypotek AB	2024-01-02	4,70 %	9 586 225	
SBAB Bank AB	2027-07-14	4,18 %	14 962 500	
Summa			75 688 052	77 097 394
Varav kortfristig del			9 920 161	51 398 262

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 73 054 932 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, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER	2023-12-31	2022-12-31
Depositioner lokalhyresgäster	150 000	150 000
Summa	150 000	150 000

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	84 231	15 397
Städning	10 029	10 009
El	41 195	142 930
Uppvärmning	64 266	56 780
Utgiftsräntor	110 135	0
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter	75 338	63 689
Förutbetalda avgifter/hyror	539 660	455 248
Revisionsarvode	35 000	35 000
Summa	959 854	779 053

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	78 500 000	78 500 000

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Andreas Mikael Engberg
Ordförande

Nisrit Ghebil
Styrelseledamot

Frida Alexandra Angeli
Styrelseledamot

Helena Idegran
Styrelseledamot

Olle Helmer Andersson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

BoRevison i Sverige AB
Joakim Mattsson
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vackra vägen vid Lötsjön, org.nr. 769635-5960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vackra vägen vid Lötsjön 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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vackra vägen vid Lötsjön för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Sundbyberg

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557517753334

Dokument

Vackra vägen vid Lötsjön 2023
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2024-05-17 13:29:41 CEST (+0200) av Carolin Danielsson (CD)
Färdigställt 2024-05-17 15:40:16 CEST (+0200)

Initierare

Carolin Danielsson (CD)
Simpleko
carolin.danielsson@simpleko.se

Signerare

Andreas Mikael Engberg (AME)
andreasengberg96@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Andreas Mikael Engberg"
Signerade 2024-05-17 14:05:13 CEST (+0200)

Nisrit Ghebil (NG)
Nisrit.ghebil@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"NISRIT GHEBIL"
Signerade 2024-05-17 13:36:43 CEST (+0200)

Frida Alexandra Angeli (FAA)
frida-angeli@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Frida Alexandra Angeli"
Signerade 2024-05-17 13:43:34 CEST (+0200)

Helena Idegran (HI)
forsgran@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA HELENA IDEGRAN"
Signerade 2024-05-17 13:44:09 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517753334

Olle Helmer Andersson (OHA)
olle5921@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Olle Helmer Andersson"
Signerade 2024-05-17 13:46:32 CEST (+0200)

Joakim Mattsson (JM)
joakim.mattsson@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joakim Mattsson"
Signerade 2024-05-17 15:40:16 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

