



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lyckostenen

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2013-07-04 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Lansen 4	2008	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1930

Föreningen har 5 bostadsrätter om totalt 334 kvm. 21 kvm utgör lokalyta. Byggnadens totalyta är 355 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Lindblom	Ordförande
Teresa Cornelius	Styrelseledamot
Elisabeth Fredin	Styrelseledamot
Linn Therese Alshammar	Styrelseledamot
Nils Gustav Eriksson	Styrelseledamot

Revisorer

Björn Törnskog Revisor Törnskogs revisionsbyrå AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Byte av balkongdörr och renovering av fönster - en lgh.

2022 ● Beskrining av fruktträd

- 2022** ● Komplettering av grus på uppfarterna
- 2020** ● Renovering av altan
Ventilation - OVK
Renovering av fönster och byte av fönsterfoder - Renovering och isolering av alla fönster
- 2017** ● Fiber - Installation av fiber till fastigheten
- 2016** ● Utomhusbelysning - Utomhusbelysning har installerats i form av 6 st fasadmonterade utomhuslyktor. Arbetet utfördes av RD Elteknik
Målning av träfasad - Utfördes av medlemmar
Nya tvantenner
- 2015** ● Upprustning av husgrund - Grunden har putsats på vissa ställen. Ommålning av hela husgrunden från brunt till grått. Arbetet utfördes av Segerholms Bygg
Ventilation - Ventilationen har åtgärdats i samtliga lägenheter för godkänd OVK. Arbetet utfördes av Hoist Energy
Entretrappa - Entretrappan på husets baksida har bytts ut. Arbetet utfördes av Segerholms Bygg.
- 2014** ● Brevlådor - Nya brevlådor monterades upp
- 2013-2014** ● Utbytt dörr till källaringång och källarlägenhet
- 2013** ● Mögelsanering - Nya källarförråd
Dränering

Planerade underhåll

- 2024** ● Ventilationsåtgärder

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Översyn av lån och amortering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 8 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 7 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	251 378	249 497	245 940	226 245
Resultat efter fin. poster	-9 261	50 719	-5 652	-227 344
Soliditet (%)	51	50	49	47
Yttre fond	46 026	24 282	20 163	102 993
Taxeringsvärde	7 248 000	7 248 000	6 721 000	6 721 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	708	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 949	7 155	7 371	7 553
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 538	6 732	6 935	7 106
Sparande per kvm totalyta, kr	40	209	100	-132
Elkostnad per kvm totalyta, kr	21	17	17	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	36	29	49	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	57	45	65	32
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	1,61	-	-
Räntekänslighet (%)	9,82	-	-	-

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.

Upplysning vid förlust

Lån har förfallit med högre ränta än vad som beräknats. Styrelsen har höjt avgiften inför 2024 för att ta höjd för detta framåt.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	3 115 300	-	-	3 115 300
Fond, yttre underhåll	24 282	-	21 744	46 026
Kapitaltillskott	600 000	-	-	600 000
Balanserat resultat	-1 351 128	50 719	-21 744	-1 322 154
Årets resultat	50 719	-50 719	-9 261	-9 261
Eget kapital	2 439 172	0	-9 261	2 429 912

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 300 410
Årets resultat	-9 261
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-21 744
Totalt	-1 331 414

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 331 414

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	251 378	249 497
Övriga rörelseintäkter	3	882	12 000
Summa rörelseintäkter		252 260	261 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-93 074	-79 256
Övriga externa kostnader	8	-79 064	-70 106
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-23 388	-23 388
Summa rörelsekostnader		-195 526	-172 750
RÖRELSERESULTAT		56 734	88 747
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 466	1 057
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-69 460	-39 085
Summa finansiella poster		-65 994	-38 028
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 261	50 719
ÅRETS RESULTAT		-9 261	50 719

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	4 558 735	4 582 123
Summa materiella anläggningstillgångar		4 558 735	4 582 123
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 558 735	4 582 123
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	230 863	283 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	0	3 000
Summa kortfristiga fordringar		230 863	286 093
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		230 863	286 093
SUMMA TILLGÅNGAR		4 789 598	4 868 216

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 715 300	3 715 300
Fond för yttre underhåll		46 026	24 282
Summa bundet eget kapital		3 761 326	3 739 582
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 322 154	-1 351 128
Årets resultat		-9 261	50 719
Summa fritt eget kapital		-1 331 414	-1 300 410
SUMMA EGET KAPITAL		2 429 912	2 439 172
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	1 130 900	1 163 900
Summa långfristiga skulder		1 130 900	1 163 900
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	1 190 000	1 226 000
Leverantörsskulder		2 873	6 070
Skatteskulder		8 685	8 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	27 228	24 739
Summa kortfristiga skulder		1 228 786	1 265 144
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 789 598	4 868 216

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	56 734	88 747
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	23 388	23 388
	80 122	112 135
Erhållen ränta	3 466	1 057
Erlagd ränta	-68 940	-37 345
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	14 647	75 847
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 680	-3 003
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-878	-10 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 089	62 092
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 000	3 000
Amortering av lån	-72 000	-75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-69 000	-72 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-60 911	-9 908
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	283 086	292 995
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	222 176	283 086

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lyckostenen 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 vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
---------	-----

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	236 340	236 340
Hysesintäkter garage	6 000	6 000
Hysesintäkter p-plats	7 200	4 500
Pantsättningsavgift	525	2 657
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	251 378	249 497

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	882	0
Övriga intäkter	0	12 000
Summa	882	12 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 356
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	4 750	0
Gårdkostnader	13 495	17 101
Fordon	0	2 136
Förbrukningsmaterial	0	2 731
Summa	18 245	25 324

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	23 250	0
Tak	0	3 726
Fönster	0	2 028
Summa	23 250	5 754

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	7 570	5 867
Vatten	12 625	10 212
Sophämtning/renhållning	5 871	4 752
Grovsopor	0	3 625
Summa	26 066	24 456

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	16 828	15 387
Fastighetsskatt	8 685	8 335
Summa	25 513	23 722

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden extern revisor	23 125	21 875
Fritids och trivselkostnader	1 860	0
Föreningskostnader	0	2 694
Förvaltningsarvode enl avtal	38 956	37 861
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	3 402	6 456
Konsultkostnader	7 875	0
Bostadsrätterna Sverige	1 220	1 220
Summa	79 064	70 106

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	69 448	38 963
Dröjsmålsränta	12	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	80
Övriga räntekostnader	0	42
Summa	69 460	39 085

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	4 941 015	4 941 015
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 941 015	4 941 015
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-358 892	-335 504
Årets avskrivning	-23 388	-23 388
Utgående ackumulerad avskrivning	-382 280	-358 892
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 558 735	4 582 123
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 602 215</i>	<i>2 602 215</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	3 690 000	3 690 000
Taxeringsvärde mark	3 558 000	3 558 000
Summa	7 248 000	7 248 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	7	7
Klientmedel	0	54 945
Övriga kortfristiga fordringar	8 680	0
Transaktionskonto	31 569	0
Borgo räntekonto	190 607	228 142
Summa	230 863	283 093

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	3 000
Summa	0	3 000

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2026-03-01	1,38 %	1 166 900	1 199 900
Handelsbanken	2024-03-11	5,20 %	1 154 000	1 190 000
Summa			2 320 900	2 389 900
Varav kortfristig del			1 190 000	1 226 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 960 900 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	4 464	3 944
Förutbet hyror/avgifter	22 764	20 795
Summa	27 228	24 739

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 845 839	2 845 839

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgifterna för bostäderna höjs med 10 procent från och med januari 2024.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Teresa Cornelius
Styrelseledamot

Elisabeth Fredin
Styrelseledamot

Linn Therese Alshammar
Styrelseledamot

Nils Gustav Eriksson
Styrelseledamot

Martin Lindblom
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Törnskogs revisionsbyrå AB
Björn Törnskog
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

23.04.2024 16:07

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 22.04.2024 11:39

DOCUMENT ID:

HJtug2mbA

ENVELOPE ID:

ryudg37bC-HJtug2mbA

DOCUMENT NAME:

Brf Lyckostenen, 769615-0791 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS MARTIN LINDBLOM martinlindblom@hotmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2024 12:15 22.04.2024 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/11/25) IP: 192.137.162.100
2. Linn Therese Alshammar Linn.akerlund@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2024 12:18 22.04.2024 12:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/12) IP: 94.234.97.190
3. TERESA CORNELIUS corneliusgteresa@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2024 12:51 22.04.2024 12:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/15) IP: 94.191.136.238
4. Nils Gustav Eriksson Gustav.eriksson91@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2024 11:39 23.04.2024 11:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/02/08) IP: 172.225.208.29
5. ELISABETH FREDIN elisabeth.e.fredin@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2024 12:48 23.04.2024 12:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/05/21) IP: 80.251.192.128
6. Björn Jonny Carl Råstedt Törnskog bjorn@tornskogs.se	 Signed Authenticated	23.04.2024 16:07 23.04.2024 16:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/08/11) IP: 90.133.133.77

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyckostenen

Org.nr 769615-0791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyckostenen 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lyckostenen 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Hägersten

Datum enligt digital signering

Björn Råstedt Törnskog
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.04.2024 16:05

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 22.04.2024 11:40

DOCUMENT ID:
BkyFe2QbA

ENVELOPE ID:
B11Ode3XbC-BkyFe2QbA

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Jonny Carl Råstedt Törnskog	 Signed	23.04.2024 16:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1967/08/11)
bjorn@tornskogs.se	Authenticated	23.04.2024 16:04	Low	IP: 90.133.133.77

* 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