

Årsredovisning 2024

Brf Villa Lustigkulla

769606-6658



Välkommen till årsredovisningen för Brf Villa Lustigkulla

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-05. Stadgar registrerades 2019-10-02 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Charlottendal 12	2010	Stockholm
Charlottendal 5	2010	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 34 bostadsrätter om totalt 2 464 kvm och 6 lokaler om 517 kvm. Byggnadernas totalyta är 2973 kvm.

Styrelsens sammansättning

Stéphane Kunegel	Ordförande
Johan Amborn	Styrelseledamot
Jonas Sahlsten	Styrelseledamot
Malin Synneborn Lundberg	Styrelseledamot
Per Jonas Fredriksson	Styrelseledamot
Petter Lundqvist	Suppleant
Sara Othman	Suppleant

Valberedning

Karin Melin
Pernilla Ståhl
Alfred Årfelt

Firmateckning

Firman tecknas av 2 styrelseledamöter gemensamt

Revisorer

Andreas Holman Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024

- Renovering av terrassdörrarna
 - Stamspolning
 - Ny hiss Lustigkullavägen 3
 - OVK-besiktning
- 2023-2024

- Ombyggnation av den gamla tvättstugan till gästlägenhet/gemensam lokal
- 2023

- Införande av gemensam el
- 2022

- Uppbyggnad fundament och renovering av staketet på gården mot trappan
- 2021

- Stambyte i källare på Gröndalsvägen 17
 - Punktlagringar i fasaden
 - Sopkasunerna vändes mot gatan, blomlådor byggdes på baksidan mot gården
 - Renovering av tvättstugan
- 2020

- Stamspolning
 - Lagning av tak ovanför butikslokal
- 2019

- Punktlagringar i fasaden
- 2018-2019

- Renovering av centralventilation
- 2017

- Ny hiss Gröndalsvägen 17
- 2016

- Fönsterrenovering
 - Renovering av butikslokalen
 - Målning av tak
 - Målning av källargolv
 - Utvändig målning av fönster och balkongdörrar
- 2015

- Ventilationsbesiktning

2014 ● Stambyte i källare på Gröndalsvägen 1 och 3
● Byte av lysrör till energilampor

2013 ● Nytt fjärrvärmesystem

Planerade underhåll

2025 ● Vid behov, byte av 4st tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp
● Vid behov, byte av 1st frånluftsfläkt

Avtal med leverantörer

Bredband (gruppavtal)	Ownit
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Driftia
Gemensam el	EcoGuard
Juridisk rådgivning	Fastighetsägarna

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen undersöker möjligheten till en solcellsanläggning med installation tidigast 2026.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna Charlottendal 5 och 12 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Nytt tomträttsavtal började gälla fr.o.m. 2020-07-01, då med särskild nedsättning under de första 4 åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Avtal med ny städfirma Kleni AB som erbjöd trapphusstädning med lägre kostnad. Start 1a oktober 2024.

Avtal med ny lokalhyresgäst Cherry On Top AB för lokalen på Lustigkullavägen 3. Inflyttning 1a februari 2025.

Övriga uppgifter

Ombyggnation av den gamla tvättstugan till gästlägenhet/gemensam lokal färdigställdes.

Införd årlig kontroll av starkström i fastigheten enligt nya elsäkerhetsregler.

Ombyggnation och invändig ommålning av uterummet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 53 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 106	2 807	2 659	2 603
Resultat efter fin. poster	-497	92	23	-878
Soliditet (%)	97	96	96	97
Yttre fond	1 483	1 209	934	991
Taxeringsvärde	91 828	91 828	91 828	65 727
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	734	693	687	661
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	55,3	56,6	60,4	56,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	450	470	703	720
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	355	371	552	566
Sparande per kvm totalyta, kr	289	244	218	100
Elkostnad per kvm totalyta, kr	77	66	39	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	175	157	146	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	28	21	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	287	251	206	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,99	4,39	1,71	1,27
Räntekänslighet (%)	0,61	0,68	1,02	1,09

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 (totalt 95 045 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.

Upplysning vid förlust

Föreningen har gjort en planerad underhållsåtgärd under året. Hissen på Lustigkullavägen 3 renoverades. Föreningen hade dock sparat inför åtgärden. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	48 368	-	-	48 368
Upplåtelseavgifter	12 276	-	-	12 276
Fond, yttre underhåll	1 209	-	273	1 483
Balanserat resultat	-9 103	92	-273	-9 284
Årets resultat	92	-92	-497	-497
Eget kapital	52 843	0	-497	52 346

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 284
Årets resultat	-497
Totalt	-9 781

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	275
Att från yttre fond i anspråk ta	-719
Balanseras i ny räkning	-9 337
	-9 781

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 106	2 807
Övriga rörelseintäkter	3	5	63
Summa rörelseintäkter		3 111	2 870
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 733	-1 863
Övriga externa kostnader	9	-193	-119
Personalkostnader	10	-16	-129
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-637	-631
Summa rörelsekostnader		-3 579	-2 743
RÖRELSERESULTAT		-469	128
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54	-60
Summa finansiella poster		-28	-35
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-497	92
ÅRETS RESULTAT		-497	92

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	51 782	52 195
Maskiner och inventarier	12	195	209
Summa materiella anläggningstillgångar		51 977	52 404
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 977	52 404
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3	103
Övriga fordringar	13	1 099	1 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	206	197
Summa kortfristiga fordringar		1 307	1 847
Kassa och bank			
Kassa och bank		600	581
Summa kassa och bank		600	581
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 907	2 429
SUMMA TILLGÅNGAR		53 884	54 833

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 644	60 644
Fond för yttre underhåll		1 483	1 209
Summa bundet eget kapital		62 127	61 854
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 284	-9 103
Årets resultat		-497	92
Summa fritt eget kapital		-9 781	-9 011
SUMMA EGET KAPITAL		52 346	52 843
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 054	1 102
Leverantörsskulder		93	306
Skatteskulder		3	16
Övriga kortfristiga skulder		-8	56
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	396	510
Summa kortfristiga skulder		1 538	1 990
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 884	54 833

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-469	128
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	637	631
	168	759
Erhållen ränta	26	25
Erlagd ränta	-55	-55
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	139	728
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	94	-26
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-403	272
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-170	974
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-210	-223
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-210	-223
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-48	-545
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-48	-545
ÅRETS KASSAFLÖDE	-428	207
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 118	1 912
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 690	2 118

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Villa Lustigkulla har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	4 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 571	1 571
Hysesintäkter, bostäder	146	139
Hysesintäkter, lokaler	1 070	1 013
Kabel-TV/Bredband	56	56
Intäktssreduktion	-1	-1
El	264	27
Övriga intäkter	0	3
Summa	3 106	2 807

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	0	16
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	47
Övriga rörelseintäkter	5	0
Summa	5	63

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	52	79
Besiktning och service	72	43
Städning	66	67
Trädgårdsarbete	8	6
Snöskottning	8	8
Övrigt	0	4
Summa	205	206

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	30
Bostäder	0	3
Tvättstuga	12	9
Dörrar och lås/porttele	40	5
Övriga gemensamma utrymmen	6	0
VA	6	12
Värme	0	4
Ventilation	14	0
El	13	38
Hissar	28	47
Fasader	0	0
Summa	119	147

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	0	2
Bostäder	34	0
Tvättstuga	73	0
Hissar	503	0
Fönster	111	0
Summa	719	2

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	230	196
Uppvärmning	519	467
Vatten	103	82
Sophämtning	40	31
Summa	892	776

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	56	51
Tomträttsavgälder	530	485
Kabel-TV	12	11
Bredband	84	67
Fastighetsskatt	115	118
Summa	797	731

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	68	35
Förbrukningsmaterial	26	0
Juridiska kostnader	3	0
Revisionsarvoden	50	39
Ekonomisk förvaltning	47	45
Summa	193	119

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	10	97
Sociala avgifter	3	30
Övriga personalkostnader	2	2
Summa	16	129

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	60 623	60 400
Årets inköp	210	223
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	60 833	60 623
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 428	-7 811
Årets avskrivning	-623	-617
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 050	-8 428
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	51 782	52 195
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 024	40 024
Taxeringsvärde mark	51 804	51 804
Summa	91 828	91 828

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	362	362
Utgående anskaffningsvärde	362	362
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-153	-139
Avskrivningar	-14	-14
Utgående avskrivning	-168	-153
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	195	209

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	7	9
Övriga fordringar	0	0
Nabo Klientmedelskonto	587	736
Borgo	504	801
Summa	1 099	1 547

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	7
Fastighetsskötsel	-0	3
El	0	6
Försäkringspremier	24	22
Kabel-TV	3	3
Tomträtt	138	127
Bredband	9	9
Förvaltning	21	20
Summa	206	197

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-11-21	3,97 %	1 054	1 102
Summa			1 054	1 102
Varav kortfristig del			1 054	1 102

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 858 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	8
El	22	17
Uppvärmning	69	68
Utgiftsräntor	7	8
Vatten	17	14
Löner	0	97
Beräknade uppl. sociala avifter	0	30
Förutbetalda avgifter/hyror	240	238
Beräknat revisionsarvode	31	31
Summa	396	510

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	27 899	27 899

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Stéphane Kunegel
Ordförande

Johan Amborn
Styrelseledamot

Jonas Sahlsten
Styrelseledamot

Malin Synneborn Lundberg
Styrelseledamot

Per Jonas Fredriksson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Andreas Holman
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.03.2025 14:02

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 02.03.2025 05:58

DOCUMENT ID:

r1Z-cSv-sJl

ENVELOPE ID:

BkeW5Bwbi1l-r1Z-cSv-sJl

DOCUMENT NAME:

Brf Villa Lustigkulla, 769606-6658 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Jonas Fredriksson jonas62dyk@gmail.com	Signed Authenticated	02.03.2025 07:56 02.03.2025 07:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.189.129
2. STÉPHANE KUNEGEL skunegel@yahoo.fr	Signed Authenticated	02.03.2025 17:57 02.03.2025 17:50	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.6.241
3. JOHAN AMBORN amborn60@gmail.com	Signed Authenticated	02.03.2025 18:04 02.03.2025 17:59	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.6.227
4. JONAS SAHLSTEN jonas.sahlsten@tenet.se	Signed Authenticated	02.03.2025 21:21 02.03.2025 21:18	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.6.229
5. MALIN SYNNEBORN LUNDBERG malin.synneborn@gmail.com	Signed Authenticated	03.03.2025 11:54 03.03.2025 11:49	eID Low	Swedish BankID IP: 193.188.156.131
6. ANDREAS HOLMAN andreas.holman@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	07.03.2025 14:02 07.03.2025 14:02	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

* 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 Villa Lustigkulla, org.nr. 769606-6658

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Villa Lustigkulla för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB 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.

Revisionen av årsredovisningen för år 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden	Grund för uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Villa Lustigkulla för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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.	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 Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen. Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.	på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

07.03.2025 14:03

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 02.03.2025 05:58

DOCUMENT ID:

r1QZcSPbiJx

ENVELOPE ID:

BJZqSPWs1e-r1QZcSPbiJx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Villa Lustigkulla (med övrig upplysning, annan revisor fg år).pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS HOLMAN	 Signed	07.03.2025 14:03	eID	Swedish BankID
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	07.03.2025 14:02	Low	IP: 213.88.193.73

* 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