



Välkommen till årsredovisningen för Brf Lejondalen 1 i Bro

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Upplands-Bro.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-07-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Finnsta 2:91	2017	Upplands-Bro

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 2 912 kvm. Byggnadernas totalyta är 2912 kvm.

Styrelsens sammansättning

Olof Christer Norberg	Ordförande f.rom 2024-01-10
Christian Yachouh	Ordförande t.o.m 2024-01-10
Gilliusson, Eva Elisabeth	Styrelsesuppleant
Yachouh, Jean Claude	Styrelsesuppleant
Ibrahim Yachouh	Styrelseledamot
Lise-Lotte Norberg	Styrelseledamot
Rasmus Jansson	Styrelseledamot
Shahab Hosiny	Styrelseledamot

Valberedning

Matti Mäntykenttä
Malva Sondér

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av två ledamöter.

Revisorer

Monika Lindgren KPMG AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-08-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Slamsugning brunnar
Taksäkerhetsbesiktning
5 års besiktning
- 2023 ● Laddstolpar - Parkering

Planerade underhåll

- 2025-2025 ● Måla förråd och träpanel samt div. annan målning

Avtal med leverantörer

Förvaltning SBC
Elleverans EON
Bredband och TV Tele2

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Rosenängens södra samfällighetsförening.
Samfälligheten förvaltar gemensam mark..

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Installation av laddstolpar.
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Flytt av ett av tre lån från Handelsbanken till Danske Bank.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 79 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 570 338	2 384 055	2 344 993	2 347 950
Resultat efter fin. poster	-1 170 513	-450 969	-160 386	-81 046
Soliditet (%)	70	70	70	70
Yttre fond	568 000	460 000	352 000	264 000
Taxeringsvärde	71 200 000	71 200 000	55 400 000	55 400 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	786	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,1	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 180	13 262	13 336	13 381
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 180	13 262	13 336	13 381
Sparande per kvm totalyta, kr	-119	124	224	251
Elkostnad per kvm totalyta, kr	159	95	94	95
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	70	58	62	54
Energikostnad per kvm totalyta, kr	229	152	156	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,90	-	-	-
Räntekänslighet (%)	16,78	-	-	-

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

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -346 829 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Förlusten beror främst på det förändrade ränteläget men också en större utgift på underhåll av hissar som inte var budgeterat. Utöver detta så gjordes en investering under 2023 på laddboxar för 143 000 SEK.

För att klara det förändrade ränteläget beslutade styrelsen om en höjning av avgift med 20% från och med 2024-01-01.

Utöver detta höjdes även priset på parkering från 300kr/mån till 400kr/mån. 59 av 60 parkeringsplatser är i dagsläget uthyrda.

Styrelsen har även identifierat oanvända lokaler som kan användas som förråd. Dessa hyrs ut till boende för 500kr/mån. I dagsläget hyrs 2 av 8 ut.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	93 370 000	-	-	93 370 000
Fond, yttre underhåll	460 000	-	108 000	568 000
Balanserat resultat	-1 092 534	-450 969	-108 000	-1 651 503
Årets resultat	-450 969	450 969	-1 170 513	-1 170 513
Eget kapital	92 286 497	0	-1 170 513	91 115 983

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 543 503
Årets resultat	-1 170 513
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 000
Totalt	-2 822 017

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 822 017

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 570 338	2 384 055
Övriga rörelseintäkter	3	-3 180	599
Summa rörelseintäkter		2 567 158	2 384 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 257 180	-886 067
Övriga externa kostnader	8	-426 904	-435 160
Personalkostnader	9	-130 019	-107 287
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-823 684	-811 763
Summa rörelsekostnader		-2 637 787	-2 240 277
RÖRELSERESULTAT		-70 629	144 376
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 174	5 640
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 118 058	-600 985
Summa finansiella poster		-1 099 884	-595 345
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 170 513	-450 969
ÅRETS RESULTAT		-1 170 513	-450 969

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15	127 317 593	127 998 277
Summa materiella anläggningstillgångar		127 317 593	127 998 277
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		127 317 593	127 998 277
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		44 858	37 621
Övriga fordringar	12	2 452 308	3 056 536
Summa kortfristiga fordringar		2 497 166	3 094 157
Kassa och bank			
Kassa och bank		85 165	85 415
Summa kassa och bank		85 165	85 415
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 582 332	3 179 572
SUMMA TILLGÅNGAR		129 899 924	131 177 849

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 370 000	93 370 000
Fond för yttre underhåll		568 000	460 000
Summa bundet eget kapital		93 938 000	93 830 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 651 503	-1 092 534
Årets resultat		-1 170 513	-450 969
Summa fritt eget kapital		-2 822 017	-1 543 503
SUMMA EGET KAPITAL		91 115 983	92 286 497
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	11 280 000	18 140 008
Summa långfristiga skulder		11 280 000	18 140 008
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	27 100 008	20 480 000
Leverantörsskulder		143 411	76 772
Övriga kortfristiga skulder		0	-2 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	260 522	197 152
Summa kortfristiga skulder		27 503 941	20 751 344
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 899 924	131 177 849

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-70 629	144 376
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	823 684	811 763
Erhållen ränta	18 174	5 640
Erlagd ränta	-1 113 258	-600 985
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-342 029	360 794
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-77 168	-26 026
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	127 789	-65 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-291 408	269 242
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-143 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-143 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-240 000	-214 998
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-240 000	-214 998
ÅRETS KASSAFLÖDE	-674 408	54 244
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 141 951	3 087 707
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 467 543	3 141 951

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lejondalen 1 i Bro 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 periodisering 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 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 - 10 %
---------	----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 172 640	2 085 600
Hysesintäkter p-plats	210 241	146 228
Bredband	115 200	115 200
El, moms	2 372	0
Laddbox	5 200	0
Elintäkter laddstolpe moms	3 404	0
Dröjsmålsränta	59	0
Pantsättningsavgift	6 825	15 215
Överlåtelseavgift	13 130	0
Andrahandsuthyrning	29 133	21 787
Vidarefakturerade kostnader	11 639	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	495	0
Öres- och kronutjämning	0	25
Summa	2 570 338	2 384 055

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	-3 180	599
Summa	-3 180	599

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 057	1 088
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	21 263	0
Larm och bevakning	0	2 745
Hissbesiktning	11 475	7 330
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	33 600	0
Myndighetstillsyn	14 375	0
Gårdkostnader	9 065	9 350
Gemensamma utrymmen	17 588	11 764
Snöröjning/sandning	83 999	65 312
Serviceavtal	11 839	0
Förbrukningsmaterial	11 768	2 249
Summa	218 029	99 837

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Dörrar och lås/porttele	18 052	0
VVS	5 490	12 139
Värmeanläggning/undercentral	0	19 163
Ventilation	6 987	13 366
Elinstallationer	42 494	-5 964
Hissar	25 189	47 066
Summa	98 212	85 770

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	463 631	275 455
Vatten	204 495	167 848
Sophämtning/renhållning	115 410	107 363
Summa	783 536	550 666

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	35 193	30 603
Kabel-TV	122 210	119 191
Summa	157 403	149 794

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 606	2 489
Juridiska åtgärder	12 688	0
Inkassokostnader	10 920	9 248
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	400	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	24 000
Styrelseomkostnader	0	394
Fritids och trivselkostnader	0	166
Föreningskostnader	563	1 350
Förvaltningsarvode enl avtal	258 728	249 973
Överlåtelsekostnad	14 705	0
Pantsättningskostnad	10 244	0
Övriga förvaltningsarvoden	5 975	14 938
Administration	12 058	32 901
Konsultkostnader	55 688	93 281
Bostadsrätterna Sverige	6 420	6 420
Föreningsavgifter	4 660	0
Summa	426 904	435 160

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	72 450	78 437
Löner till kollektivanst	25 000	0
Övriga arvoden	0	1 800
Bilersättning skattefri	4 000	1 480
Bilersättning skattepliktig	0	360
Arbetsgivaravgifter	28 569	25 210
Summa	130 019	107 287

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 117 005	600 953
Dröjsmålsränta	1 053	0
Övriga räntekostnader	0	32
Summa	1 118 058	600 985

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	132 562 002	132 562 002
Årets inköp	143 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	132 705 002	132 562 002
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 563 725	-3 751 963
Årets avskrivning	-823 684	-811 763
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 387 409	-4 563 725
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	127 317 593	127 998 277
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 385 733</i>	<i>51 385 733</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde mark	12 200 000	12 200 000
Summa	71 200 000	71 200 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Momsavräkning	69 931	0
Klientmedel	0	2 001 808
Transaktionskonto	1 314 204	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	2 452 308	3 056 536

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2023-06-30	1,21 %	0	20 000 000
SBAB	2024-07-09	2,93 %	6 860 008	6 860 008
SBAB	2025-07-09	3,09 %	11 520 000	11 760 000
Danske Bank	2024-07-01	4,32 %	20 000 000	0
Summa			38 380 008	38 620 008
Varav kortfristig del			27 100 008	20 480 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 180 008 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	4 800	0
Förutbet hyror/avgifter	255 722	197 152
Summa	260 522	197 152

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	39 312 000	39 312 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Upplands-Bro

Olof Christer Norberg
Ordförande

Ibrahim Yachouh
Styrelseledamot

Lise-Lotte Norberg
Styrelseledamot

Rasmus Jansson
Styrelseledamot

Shahab Hosiny
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Monika Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.05.2024 11:45

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 17.05.2024 09:43

DOCUMENT ID:

HkWV9qtNQA

ENVELOPE ID:

BJeNqcYEXA-HkWV9qtNQA

DOCUMENT NAME:

Brf Lejondalen 1 i Bro, 769630-3705 - Årsredovisning 2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Olof Christer Norberg olofchrister@telia.com	Signed Authenticated	17.05.2024 11:32 17.05.2024 11:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/07/06) IP: 83.251.91.197
2. Lise-Lotte Norberg lotta.norberg@telia.com	Signed Authenticated	17.05.2024 11:34 17.05.2024 11:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/05/17) IP: 83.251.91.197
3. RASMUS JANSSON rasmus.jansson3@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 13:25 17.05.2024 13:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1995/07/02) IP: 90.129.202.47
4. Shahab Hosiny shahab.hosiny@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 15:47 17.05.2024 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1993/08/02) IP: 83.185.85.102
5. IBRAHIM YACHOUH i_apo@hotmail.com	Signed Authenticated	18.05.2024 10:11 17.05.2024 09:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/12/05) IP: 83.249.36.64
6. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	Signed Authenticated	19.05.2024 11:45 19.05.2024 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 217.215.83.231

* 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 Lejondalen 1 i Bro, org. nr 769630-3705

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lejondalen 1 i Bro för år 2023.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lejondalen 1 i Bro för år 2023.

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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, kon-solideringsbehov, 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 försum-melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-ningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 ersätt-ningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 gransk-ningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till disposit-ioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Det framgår av 6 kap. 9 § lag (2018:672) om ekonomiska föreningar att ordinarie föreningsstämma ska hållas inom sex månader från ut-gången av varje räkenskapsår. Föreningsstämman avseende det räkenskapsår som avslutades den 31 december 2022 avhölls den 9 augusti 2023, vilket innebär att ordinarie föreningsstämma inte hölls inom den tid som anges i nyss nämnda bestämmelse.

Luleå den dag den elektroniska signaturen utvisar den

KPMG AB

Monika Lindgren

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
19.05.2024 11:46

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 17.05.2024 09:43

DOCUMENT ID:
r1XEqcF470

ENVELOPE ID:
BkN99tV7A-r1XEqcF470

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Lejongdalen 1 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MONIKA LINDGREN monika.lindgren@kpmg.se	 Signed Authenticated	19.05.2024 11:46 19.05.2024 11:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/03) IP: 217.215.83.231

* 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