

Årsredovisning 2023

Brf Lasse-Majastenen

769612-8821



 ryJ89cmW0-SJeUc5QWR

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lasse-Majastenen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 Bromma.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-07 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
Pyndaren 1	2006	Stockholm, Bromma

Föreningen förvärvade fastigheten Stockholm Pyndaren 1 för ombildning till bostadsrätt 2006-06-13. Stockholm Pyndaren 1, bebyggdes år 1992 och är belägen i Bromma.

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1992

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 29 bostadsrätter om totalt 2 538 kvm.

Styrelsens sammansättning

Janne Wieger	Ordförande
Caroline Marie Gustafsson	Styrelseledamot
Lea Becker	Styrelseledamot
Martina Laderman	Styrelseledamot
Pia Fäldt	Styrelseledamot
Kenneth Stjernström	Suppleant
Peter Sivervall	Suppleant

Valberedning

Pernilla Nilsson, Jonna Berg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, 2 av styrelsen i förening

Revisorer

Nathalie Martio Auktoriserad revisor Baker Tilly Stockholm

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-18.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Underhållsplanen uppdateras varje år, den är fastställd för 2024 då föreningen kommer att byta bergvärmepumpar.

Planerade underhåll

2024 ● Byte av värmesystem

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Eldistribution	Ellevio Fortum
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Installering av laddstolpar	ONECO
Kontroll av bergvärme och	Värmebolaget AB
kontroll av brandlarm, rökgasluckor	Säkerhetskompaniet
Kontroll av hissar	Kone Hissar
Sophantering och vatten leverans	Stockholm Vatten
Sotning	Skorstensfejarmästare Ulf Pettersson
Trädgårdsskötsel, snöröjning	Fastighetsskötseln har ombesörjts av BREAB.
Jourttjänst	Securitas

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under det senaste räkenskapsåret har föreningen vidtagit åtgärder för att stärka den ekonomiska stabiliteten. Ett av föreningens lån omförhandlades och har bundits på en 4-års horisont, och en ny revisor valdes in för att säkerställa en professionell och opartisk granskning av ekonomiska rapporter. Fakturor från Stockholm Vatten har reviderats för att korrigera eventuella överdebiteringar, och föreningen har beslutat att behålla det befintliga elavtalet efter noggrann analys. Dessutom har ansökningar om El-stöd och ersättning för elstolparna från Naturvårdsverket framgångsrikt beviljats.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5%.

Förändringar i avtal

På förvaltningsfronten har flera förändringar och förbättringar implementerats. En ny betalningslösning för laddstolpar har införts, och en rutin har etablerats för smidiga transaktioner. Dessutom har ett avtal tecknats med Securitas för fastighetsjour utanför ordinarie tider under de kommande tre åren. En ny skylt har installerats vid lekplatsen för information vid händelse av en olycka, och cykelrummet har genomgått en rensning av cyklar och andra föremål utan ägare. Samtidigt har också fler cykelställ monterats.

Övriga uppgifter

Föreningen har aktivt arbetat med stadgarna och en reviderad upplaga har framställts, vilken kommer att presenteras för godkännande på ordinarie föreningsstämma. Ett samarbete med företaget Sustend har inletts för att skapa en långsiktig underhållsplan för båda fastigheterna. Vidare har fönsterputs genomförts för att bevara fastigheternas estetik och värde, och en lyckad besiktning av oljecisternen har resulterat i godkännande för säker hantering av olja inom föreningen. I december 2023 genomfördes även en framgångsrik besiktning och service av bergvärmepumparna och oljepannan för att säkerställa en effektiv energihantering.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2024= 1 433 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2024= 573 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 907 714	1 818 361	1 804 866	1 807 128
Resultat efter fin. poster	-744 975	-1 012 516	-896 680	-793 161
Soliditet (%)	83	83	83	84
Yttre fond	1 933 130	1 742 130	1 662 833	1 766 014
Taxeringsvärde	67 000 000	67 000 000	53 200 000	53 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	667	635	634	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	79,9	83,5	83,9	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 137	3 137	3 137	3 137
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 955	2 955	2 955	2 955
Sparande per kvm totalyta, kr	116	6	92	205
Elkostnad per kvm totalyta, kr	143	201	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	18	34	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	161	234	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,05	3,22	2,95	3,04
Räntekänslighet (%)	4,70	4,94	4,95	-

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

Föreningen har ett positivt kassaflöde för 2023 uppgående till 478598 kronor.

Avskrivningar på 1039766 kronor åt huvudorsaken till det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	37 859 017	-	-	37 859 017
Upplåtelseavgifter	7 825 017	-	-	7 825 017
Fond, yttre underhåll	1 742 130	-	191 000	1 933 130
Avgår försäljningskostnader	-414 534	414 534	-	0
upplåtelse				
Balanserat resultat	-7 140 049	-1 012 516	-605 534	-8 758 099
Årets resultat	-1 012 516	1 012 516	-744 975	-744 975
Eget kapital	38 859 065	414 534	-1 159 509	38 114 089

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 758 099
Årets resultat	-744 975
Totalt	-9 503 075

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Balanseras i ny räkning	-9 803 075
	-9 503 075

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 907 714	1 818 360
Övriga rörelseintäkter	3	87 856	0
Summa rörelseintäkter		1 995 570	1 818 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 101 735	-1 379 637
Övriga externa kostnader	8	-244 962	-119 745
Personalkostnader	9	-69 000	-63 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 039 766	-1 026 732
Summa rörelsekostnader		-2 455 463	-2 589 290
RÖRELSERESULTAT		-459 893	-770 930
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 684	103
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-303 766	-241 689
Summa finansiella poster		-285 082	-241 586
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-744 975	-1 012 516
ÅRETS RESULTAT		-744 975	-1 012 516

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	43 949 304	24 301 101
Immateriella anläggningstillgångar		0	20 666 007
Maskiner och inventarier	13	176 268	348 230
Summa materiella anläggningstillgångar		44 125 572	45 315 338
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		44 125 572	45 315 338
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 623	11 870
Övriga fordringar	14	6 306	4 893
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	107 684	100 601
Summa kortfristiga fordringar		131 613	117 364
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 845 072	1 366 475
Summa kassa och bank		1 845 072	1 366 475
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 976 685	1 483 839
SUMMA TILLGÅNGAR		46 102 257	46 799 177

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 684 034	45 269 500
Fond för yttre underhåll		1 933 130	1 742 130
Summa bundet eget kapital		47 617 164	47 011 630
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 758 099	-7 140 049
Årets resultat		-744 975	-1 012 516
Summa fritt eget kapital		-9 503 075	-8 152 565
SUMMA EGET KAPITAL		38 114 089	38 859 065
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	7 500 000	2 000 000
Summa långfristiga skulder		7 500 000	2 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	5 500 000
Leverantörsskulder		114 815	71 294
Skatteskulder		6 308	4 453
Övriga kortfristiga skulder		0	2 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	367 045	362 303
Summa kortfristiga skulder		488 168	5 940 112
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 102 257	46 799 177

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-459 893	-770 930
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 039 766	1 026 732
	579 873	255 802
Erhållen ränta	18 684	103
Erlagd ränta	-298 964	-241 689
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	299 593	14 216
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 249	-18 862
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	43 254	11 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten	328 598	7 001
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	150 000	-357 158
Kassaflöde från investeringsverksamheten	150 000	-357 158
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	0	-2 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	478 598	-350 157
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 366 475	1 716 632
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 845 072	1 366 475

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lasse-Majastenen 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.

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	1,06 %
Om- och tillbyggnad	5 %
Installationer	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 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 1 589 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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 594 572	1 518 672
Hysesintäkter, bostäder	211 908	202 002
Hysesintäkter, p-platser	99 400	88 025
Övriga intäkter	1 834	9 661
Summa	1 907 714	1 818 360

I årsavgifterna ingår el, vatten samt bredband.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	87 856	0
Summa	87 856	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	38 125	47 932
Städning	56 375	55 375
Övrigt	0	1 240
Besiktning och service	24 405	53 200
Trädgårdsarbete	10 625	31 817
Summa	129 530	189 564

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Löpande reparationer och underhåll	97 426	96 023
Summa	97 426	96 023

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	362 973	509 401
Vatten	46 330	85 545
Sophämtning	53 753	112 032
Summa	463 056	706 978

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	36 334	33 415
Tomträttsavgälder	271 000	252 400
Kabel-TV	55 130	54 168
Fastighetsskatt	49 259	47 089
Summa	411 723	387 072

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	57 364	12 603
Juridiska kostnader	6 250	0
Revisionsarvoden	50 000	30 000
Övriga förvaltningskostnader	73 323	18 391
Ekonomisk förvaltning	58 025	58 752
Summa	244 962	119 745

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Sociala avgifter	16 500	14 876
Summa	69 000	63 176

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	303 766	241 592
Övriga räntekostnader	0	97
Summa	303 766	241 689

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ingående	27 806 083	27 806 083
Omklassificering tomträtt till byggnadsvärde	27 077 925	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	54 884 008	27 806 083
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-3 504 982	-3 199 330
Omklassificering ack avskrivning tomträtt till byggnad	-6 411 918	
Årets avskrivning	-1 017 804	-305 652
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 934 704	-3 504 982
Utgående restvärde enligt plan	43 949 304	24 301 101
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	67 000 000	67 000 000

Tidigare har tomträtt redovisats separat från byggnad och mark. I samband med detta bokslut har den omklassificerats och redovisas som del av byggnad.

NOT 12, HYRESRÄTTER, TOMTRÄTTER OCH LIKNANDE RÄTTIGHETER

	2023	2022
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	0	27 077 925
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	0	27 077 925
Ingående ackumulerad avskrivning	0	-5 699 341
Årets avskrivning	0	-712 577
Utgående ackumulerad avskrivning	0	-6 411 918
Utgående restvärde enligt plan	0	20 666 007

Tidigare har tomträtt redovisats separat från byggnad och mark. I samband med detta bokslut har den omklassificerats och redovisas som del av byggnad.

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerat anskaffningsvärde

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående	450 301	93 143
Inköp	-150 000	357 158
Utgående anskaffningsvärde	300 301	450 301

Akkumulerad avskrivning

Ingående	-102 071	-93 143
Avskrivningar	-21 962	-8 928
Utgående avskrivning	-124 033	-102 071

UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN

176 268 **348 230**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	4 993	4 893
Övriga fordringar	1 313	0
Summa	6 306	4 893

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 448	0
Försäkringspremier	15 641	14 438
Kabel-TV	3 689	3 725
Tomträtt	72 400	67 750
Förvaltning	14 506	14 688
Summa	107 684	100 601

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2027-03-28	4,05 %	5 500 000	5 500 000
SEB	2025-09-28	4,01 %	2 000 000	2 000 000
Summa			7 500 000	7 500 000
Varav kortfristig del			0	5 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 500 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	40 363	0
El	48 363	101 697
Vatten	15 277	15 851
Löner	51 500	47 300
Avfall	7 498	7 692
Sociala avgifter	18 502	15 175
Utgiftsräntor	4 802	0
Förutbetalda avgifter/hyror	158 240	157 088
Beräknat revisionsarvode	22 500	17 500
Summa	367 045	362 303

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev SEB	20 000 000	20 000 000
Pantbrev i eget förvar hos lantmäteriverket	9 769 000	9 769 000
Summa	29 769 000	29 769 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter det senaste räkenskapsåret har föreningen vidtagit strategiska åtgärder för att säkerställa stabilitet och hållbarhet. För att avlasta medlemmarna har vi beslutat att inte höja avgifterna för bostadsrätterna under 2024, med hänsyn till både föreningens goda ekonomi och det utmanande ekonomiska läget för enskilda hushåll. En projektledare har engagerats för att driva inköpet av ett nytt värmesystem, vilket kommer möjliggöra en smidig övergång till en modern och hållbar uppvärmningslösning. För att säkerställa hög standard i det dagliga underhållet av våra fastigheter, pågår processen med att ta in offerter för att anlita nya fastighetsskötare. En extra stämma planeras i mars 2024 för beslut om antagande av nya stadgar, vilket ger medlemmarna möjlighet att forma föreningens regler och riktlinjer. Trots planerade underhållsarbeten under 2024 har dessa förlagts till hösten, i avvaktan på Ellevios schaktarbeten längs tomtgränsen för en samordnad och effektiv process. Boendemanualen kommer att uppdateras efter beslutet om nya stadgar för att ge medlemmarna tydlig vägledning.

Föreningen har per 2024-03-20 upplåtit 1 av föreningens 2 hyreslägenheter.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____

Ort och datum

Janne Wieger
Ordförande

Caroline Marie Gustafsson
Styrelseledamot

Lea Becker
Styrelseledamot

Martina Laderman
Styrelseledamot

Pia Fäldt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Baker Tilly Stockholm
Nathalie Martio
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lasse-Majastenen

Org.nr 769612-8821

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lasse-Majastenen för räkenskapsåret 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-04-05 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 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

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 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 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. 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 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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lasse-Majastenen räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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 våra 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

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 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.

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 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 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 granskningsåtgärder 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 överträdelser 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 dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, datum enligt digital signatur

Baker Tilly Stockholm KB

Nathalie Martio
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2024 10:20

SENT BY OWNER:

Tova Hagström · 22.04.2024 10:05

DOCUMENT ID:

SJeUc5QWR

ENVELOPE ID:

ryJ89cmW0-SJeUc5QWR

DOCUMENT NAME:

ÅR + BR Brf Lasse-Majastenen.pdf

23 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
CAROLINE MARIE GUSTAFSSON caroline.marie.gustafsson@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 21:00 22.04.2024 20:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/06/16) IP: 85.30.30.40
JANNE WIEGER jannewieger@hotmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 21:35 22.04.2024 21:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/15) IP: 85.30.30.45
LEA BECKER lea.becker@posteo.se	Signed Authenticated	22.04.2024 22:08 22.04.2024 22:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1989/01/23) IP: 85.30.30.22
PIA FÄLDT pia.faltdt@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 19:56 23.04.2024 19:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/05/24) IP: 109.225.110.184
MARTINA LADERMAN martinatafreshi@hotmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 10:02 24.04.2024 09:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/06/21) IP: 85.30.30.47
NATHALIE MARTIO CÖMERT Nathalie.Martio@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	24.04.2024 10:20 24.04.2024 10:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/10/23) IP: 4.223.175.162

* 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