

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 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 Botkyrka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-24 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
Lillstugan 1	2015	Botkyrka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015-2016 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2016

Föreningen har 79 bostadsrätter om totalt 3 403 kvm och 2 lokaler om 3 383 kvm. Byggnadernas totalyta är 6735 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christer Brandt	Ordförande
Joel Möller	Styrelseledamot
Lena Svedlind	Styrelseledamot
Angelica Elisabeth Olsson	Suppleant
Christel Vinberg	Suppleant
Julia Vedin	Suppleant

Valberedning

Johan Martinsson

Firmateckning

Firma tecknas av styrelsen

Revisorer

Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-21. Extrastämman godkände revisionsberättelsen och ansvarsbefriande avgående styrelse.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Garage och p-platser	Uttrands Förvaltnings AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Teknisk förvaltning	Hus-Skötsel AB
Hissar	Schindler Hiss AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Lillstugan 1-2, med en andel på 61.5%.

Samfälligheten förvaltar fjärrvärmeledningar, körytor, gångvägar och dagvattenanordningar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under hösten löpte ett bundet lån ut och övergick till obundet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-02-01 med 30% och 2024-08-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har dragit ner på trädgårdsskötsel och snöröjning och försökt genomföra mer själva.

Övriga uppgifter

Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta fram en underhållsplan. Under sommaren ersatte Liljestrand en trasig värmexlare i undercentralen med en ny. Förväntningen är att denna sänker vår förbrukning av fjärrvärme.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 95 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 744 037	3 846 126	3 374 988	3 213 155
Resultat efter fin. poster	-3 272 324	-3 130 141	-2 542 784	-2 815 830
Soliditet (%)	61	62	63	63
Yttre fond	865 315	763 225	686 421	584 331
Taxeringsvärde	91 859 000	91 859 000	91 859 000	66 076 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 091	909	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,3	78,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	16 436	16 554	16 683	16 845
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 305	8 364	8 430	8 511
Sparande per kvm totalyta, kr	4	43	48	72
Elkostnad per kvm totalyta, kr	43	28	36	19
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	149	130	131	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	21	20	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	218	179	186	148
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,34	2,37	-	-
Räntekänslighet (%)	15,17	18,22	-	-

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.

Uppllysning vid förlust

Föreningens ekonomi har de senaste åren belastats hårt av ökade räntor och kostnader för drift. Styrelsen har successivt höjd medlemmarnas avgifter och skurit i kostnader men föreningen går ändå med förlust. En stor del av rörelsekostnaderna är avskrivningar av värdet på våra hus. Drifts- och räntekostnader har varit fullt finansierade. Styrelsens bedömning är att avgifter i närheten av nuvarande nivåer i kombination med sjunkande räntekostnader när våra lån sätts om kommer räcka för att säkerställa en sund ekonomi framöver.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	112 860 000	-	-	112 860 000
Fond, yttre underhåll	763 225	-	102 090	865 315
Balanserat resultat	-17 144 096	-3 130 141	-102 090	-20 376 327
Årets resultat	-3 130 141	3 130 141	-3 272 324	-3 272 324
Eget kapital	93 348 988	0	-3 272 324	90 076 664

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-20 274 237
Årets resultat	-3 272 324
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-102 090
Totalt	-23 648 651

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-23 648 651

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	4 744 037	3 846 126
Övriga rörelseintäkter	3	0	118 528
Summa rörelseintäkter		4 744 037	3 964 654
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-2 101 152	-2 076 410
Övriga externa kostnader	8	-166 615	-265 220
Personalkostnader	9	-4 433	-124 577
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 300 360	-3 300 360
Summa rörelsekostnader		-5 572 559	-5 766 568
RÖRELSERESULTAT		-828 522	-1 801 914
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 515	9 572
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 445 317	-1 337 799
Summa finansiella poster		-2 443 802	-1 328 227
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 272 324	-3 130 141
ÅRETS RESULTAT		-3 272 324	-3 130 141

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	146 042 512	149 342 872
Summa materiella anläggningstillgångar		146 042 512	149 342 872
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		146 042 512	149 342 872
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		275 744	10 790
Övriga fordringar	12	730 032	532 706
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	85 388	850 414
Summa kortfristiga fordringar		1 091 164	1 393 910
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 091 164	1 393 910
SUMMA TILLGÅNGAR		147 133 676	150 736 782

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		112 860 000	112 860 000
Fond för yttre underhåll		865 315	763 225
Summa bundet eget kapital		113 725 315	113 623 225
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-20 376 327	-17 144 096
Årets resultat		-3 272 324	-3 130 141
Summa ansamlad förlust		-23 648 651	-20 274 237
SUMMA EGET KAPITAL		90 076 664	93 348 988
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	0	36 387 106
Summa långfristiga skulder		0	36 387 106
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	55 932 031	19 945 710
Leverantörsskulder		146 392	257 354
Skatteskulder		77 180	77 180
Övriga kortfristiga skulder		43 507	42 313
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	857 902	678 131
Summa kortfristiga skulder		57 057 012	21 000 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 133 676	150 736 782

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-828 522	-1 801 914
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 300 360	3 300 360
	2 471 838	1 498 446
Erhållen ränta	1 515	9 572
Erlagd ränta	-2 386 167	-1 337 799
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	87 186	170 219
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	421 868	-527 182
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 853	104 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	519 907	-252 822
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-400 785	-439 980
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-400 785	-439 980
ÅRETS KASSAFLÖDE	119 122	-692 802
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	519 854	1 212 656
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	638 976	519 854

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 bredband, 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	1,33 - 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. 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	3 547 495	2 550 842
Hysesintäkter lokaler, moms	81 862	85 680
Hysesintäkter garage	16 669	12 000
Hysesintäkter garage, moms	637 918	638 918
El	59 954	113 678
El, moms	2 112	2 992
Uppvärmning	58 193	424 149
Värmeintäkter avräkning	44 680	0
Påminnelseavgift	1 080	0
Dröjsmålsränta	1 080	125
Pantsättningsavgift	6 780	7 350
Överlåtelseavgift	8 598	10 399
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	833	0
Andrahandsuthyrning	5 630	0
Vidarefakturerade kostnader	271 104	0
Öres- och kronutjämning	-0	-7
Summa	4 744 037	3 846 126

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	42 278
Övriga intäkter	0	76 250
Summa	0	118 528

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	98 764	106 332
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	138 484
Städning enligt avtal	97 040	90 018
Hissbesiktning	5 565	6 262
Gårdkostnader	0	1 517
Snöröjning/sandning	19 646	94 915
Serviceavtal	82 944	42 006
Mattvätt/Hyrmattor	14 695	21 989
Förbrukningsmaterial	224	174
Summa	318 879	501 697

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	1 125	1 125
Dörrar och lås/porttele	0	17 452
VVS	8 353	0
Värmeanläggning/undercentral	10 835	47 389
Ventilation	22 956	0
Hissar	17 271	54 906
Summa	60 541	120 872

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	292 284	186 497
Uppvärmning	1 005 602	875 115
Vatten	168 127	141 789
Sophämtning/renhållning	131 612	117 788
Grovsopor	0	2 825
Summa	1 597 624	1 324 014

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	75 649	73 722
Kabel-TV	1 573	7 868
Bredband	8 296	9 647
Fastighetsskatt	38 590	38 590
Summa	124 108	129 827

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	12 821	11 979
Inkassokostnader	0	4 609
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	1 317
Förvaltningskostnader	0	1 895
Revisionsarvoden extern revisor	24 774	21 786
Styrelseomkostnader	900	0
Fritids och trivselkostnader	1 815	1 633
Föreningskostnader	0	597
Förvaltningsarvode enl avtal	88 600	93 892
Överlåtelsekostnad	12 026	12 859
Pantsättningskostnad	8 574	12 595
Korttidsinventarier	0	967
Administration	3 282	4 166
Konsultkostnader	13 822	89 816
Bostadsrätterna Sverige	0	7 110
Summa	166 615	265 220

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	3 376	94 798
Arbetsgivaravgifter	1 057	29 779
Summa	4 433	124 577

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	2 443 514	1 337 265
Dröjsmålsränta	359	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 444	534
Summa	2 445 317	1 337 799

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	173 479 647	173 479 647
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	173 479 647	173 479 647
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-24 136 775	-20 836 415
Årets avskrivning	-3 300 360	-3 300 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 437 135	-24 136 775
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	146 042 512	149 342 872
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>49 732 800</i>	<i>49 732 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	75 806 000	75 806 000
Taxeringsvärde mark	16 053 000	16 053 000
Summa	91 859 000	91 859 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	91 056	12 852
Transaktionskonto	488 128	510 409
Borgo räntekonto	150 847	9 444
Summa	730 032	532 706

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	43 252	0
Förutbet fast skötsel	5 132	0
Förutbet försäkr premier	35 446	26 015
Förutbet kabel-TV	0	1 573
Förutbet bredband	1 558	0
Upplupna intäkter	0	822 826
Summa	85 388	850 414

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-09-15	4,64 %	19 097 111	19 125 546
SBAB	2025-09-15	4,64 %	17 324 040	17 670 540
SBAB	2025-09-10	3,41 %	19 510 880	19 536 730
Summa			55 932 031	56 332 816
Varav kortfristig del			55 932 031	19 945 710

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 731 831 kr.

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

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	198	1 125
Uppl kostn el	46 847	17 924
Uppl kostnad Värme	102 154	142 645
Uppl kostn räntor	59 150	0
Uppl kostnad arvoden	98 298	94 922
Beräknade uppl. sociala avgifter	30 881	29 824
Förutbet hyror/avgifter	520 374	391 691
Summa	857 902	678 131

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	60 555 000	60 555 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Botkyrka

Christer Brandt
Ordförande

Joel Möller
Styrelseledamot

Lena Svedlind
Styrelseledamot

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

Adnin Ali, BoRevision i Sverige AB
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran, org.nr. 769616-9924

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran för räkenskapsåret 2024.

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.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillstugan 1, Kvarnsjön, Uttran för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens löpande drift samt avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Uppsala

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor