

Årsredovisning 2024

Brf Vårlyckan

769624-6177



Välkommen till årsredovisningen för Brf Vårlyckan

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. 4
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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-02-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-30 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
Änggården 13:43	2018	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Proinova AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929

Föreningen har 3 bostadsrätter om totalt 201 kvm och 2 lokaler om 22 kvm. Byggnadernas totalyta är 223 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sara Magdalena Franksdotter Gyllestrand	Ordförande
Ebba Novén	Styrelseledamot
Jonatan Oskar Berko	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Carina Westlund Myrén Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2055. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Utförd och godkänd OVK
- 2023** ● Ny mikrovågsugn och blandare i kök och badrum i källare
Anläggning av cykelparkering, framsida hus
- 2022** ● Ommålning av källarfönster mot gatan
Brandsläckare inköpt till vån 2
Ommålning av alla fönster vån 1 & 2 samt byte av fönster i vindsvåning
- 2021** ● Nya säkerhetslås källarfönster mot trädgård. Ommålning samt spackling av vägg källarrum.
Spolning av rör och golvbrunn källare
Ommålning Källarfönster
- 2020** ● byte eluttag källare
Bygge av skjul i trädgård
Byte torktumlare källare
Byte av takplåt på vindskupor mot trädgård
- 2019** ● Service värmepanna Göteborgs Energi
Installation lås ytterdörr och källarrum
Inköp/Installation Tvättmaskin
Övrig installation/renovering under året(2019): armaturer samt rörelsedetektorer för belysning i trapphus, kök- och badrumsinredning källarutrymmen.
Installation vatten/blandare trädgård Göta värme och vatten
Värmepanna byttes av Göteborg Energi

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Övrig verksamhetsinformation

Under 2025 avser styrelsen att, med stöd av extern konsult, genomföra en utredning av förutsättningarna för en eventuell fusion med den angränsande bostadsrättsföreningen BRF Garanten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har föreningen amorterat 24000 kr.

Övriga uppgifter

Antalet medlemmar i föreningen är oförändrad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 6 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	311 072	310 692	255 001	227 520
Resultat efter fin. poster	-37 727	-14 766	-116 641	-10 424
Soliditet (%)	72	72	71	72
Yttre fond	45 094	15 094	60 376	45 282
Taxeringsvärde	11 188 000	9 157 000	9 157 000	9 157 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 036	985	715	696
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	66,1	61,7	55,5	57,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 736	12 856	12 975	13 085
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 480	11 587	11 695	11 794
Sparande per kvm totalyta, kr	-19	83	130	103
Elkostnad per kvm totalyta, kr	129	113	89	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	117	118	118	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	72	61	83	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	318	291	290	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	6,81	6,28	3,93	3,36
Räntekänslighet (%)	12,29	13,06	18,14	18,80

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 -4 343 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

För att stärka föreningens ekonomi har styrelsen beslutat att justera hyresnivåerna för föreningens lokaler.

Styrelsen utreder även möjligheten till en fusion med den närliggande bostadsrättsföreningen BRf Garanten. Om en sådan sammanslagning genomförs förväntas föreningens totala förvaltningskostnader minska.

Styrelsen arbetar även med att förbättra villkoren för föreningens befintliga lån i syfte att sänka räntekostnaderna och stärka den långsiktiga finansiella stabiliteten.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	7 030 000	-	-	7 030 000
Fond, yttre underhåll	15 094	-	30 000	45 094
Balanserat resultat	-179 069	-14 766	-30 000	-223 835
Årets resultat	-14 766	14 766	-37 727	-37 727
Eget kapital	6 851 259	0	-37 727	6 813 532

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-223 835
Årets resultat	-37 727
Totalt	-261 562

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	30 000
Balanseras i ny räkning	-291 562
	-261 562

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	311 072	310 692
Övriga rörelseintäkter	3	3 996	9 826
Summa rörelseintäkter		315 068	320 518
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-97 266	-100 899
Övriga externa kostnader	8	-47 790	-39 173
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-33 384	-33 384
Summa rörelsekostnader		-178 439	-173 456
RÖRELSERESULTAT		136 628	147 062
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 197	1 344
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-175 552	-163 173
Summa finansiella poster		-174 355	-161 829
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-37 727	-14 766
ÅRETS RESULTAT		-37 727	-14 766

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	9 279 896	9 312 080
Maskiner och inventarier	11	6 438	7 638
Summa materiella anläggningstillgångar		9 286 334	9 319 718
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 286 334	9 319 718
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	155 219	177 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	9 653	9 247
Summa kortfristiga fordringar		164 871	186 805
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		164 871	186 805
SUMMA TILLGÅNGAR		9 451 205	9 506 523

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 030 000	7 030 000
Fond för yttre underhåll		45 094	15 094
Summa bundet eget kapital		7 075 094	7 045 094
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-223 835	-179 069
Årets resultat		-37 727	-14 766
Summa fritt eget kapital		-261 562	-193 835
SUMMA EGET KAPITAL		6 813 532	6 851 259
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	2 560 000
Övriga långfristiga skulder		14 100	9 400
Summa långfristiga skulder		14 100	2 569 400
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 560 000	24 000
Leverantörsskulder		6 460	6 207
Skatteskulder		18 812	18 161
Övriga kortfristiga skulder		0	608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	38 301	36 888
Summa kortfristiga skulder		2 623 573	85 864
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 451 205	9 506 523

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	136 628	147 062
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	33 384	33 384
	170 012	180 446
Erhållen ränta	1 197	1 344
Erlagd ränta	-175 552	-163 173
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 343	18 618
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	806	113 974
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	1 709	-101 637
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 828	30 955
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-24 000	-24 000
Depositioner	4 700	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-19 300	-24 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-21 128	6 955
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	176 261	169 306
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	155 133	176 261

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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 %
Maskiner och inventarier	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

För småhus är den kommunala avgiften 9 525 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	207 574	197 892
Hysesintäkter, lokaler	103 400	112 800
Övriga intäkter	98	0
Summa	311 072	310 692

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	-2
Elprisstöd	0	5 832
Övriga rörelseintäkter	3 996	3 996
Summa	3 996	9 826

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Trädgårdsarbete	306	1 678
Summa	306	1 678

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	257
VA	0	8 253
Summa	0	8 510

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	28 820	25 136
Uppvärmning	26 060	26 316
Vatten	16 027	13 492
Sophämtning	6 797	7 439
Summa	77 704	72 383

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	9 731	9 041
Fastighetsskatt	9 525	9 287
Summa	19 256	18 328

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	7 493	0
Övriga förvaltningskostnader	1 517	2 789
Revisionsarvoden	13 750	12 125
Ekonomisk förvaltning	25 030	24 259
Summa	47 790	39 173

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	175 231	163 056
Övriga räntekostnader	321	117
Summa	175 552	163 173

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	9 500 000	9 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 500 000	9 500 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-187 920	-155 736
Årets avskrivning	-32 184	-32 184
Utgående ackumulerad avskrivning	-220 104	-187 920
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 279 896	9 312 080
<i>/ utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>6 281 499</i>	<i>6 281 499</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 988 000	4 157 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	5 000 000
Summa	11 188 000	9 157 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 940	11 940
Utgående anskaffningsvärde	11 940	11 940
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 302	-3 102
Avskrivningar	-1 200	-1 200
Utgående avskrivning	-5 502	-4 302
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	6 438	7 638

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	86	1 298
Nabo Klientmedelskonto	101 275	103 616
Borgo	53 858	72 644
Summa	155 219	177 559

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Försäkringspremier	3 323	3 091
Förvaltning	6 330	6 156
Summa	9 653	9 247

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordiska	2025-01-31	6,35 %	2 360 000	2 384 000
Nordiska	2025-01-31	6,35 %	200 000	200 000
Summa			2 560 000	2 584 000
Varav kortfristig del			2 560 000	24 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 440 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	663	125
El	6 004	4 518
Uppvärmning	3 186	3 553
Vatten	1 354	1 598
Förutbetalda avgifter/hyror	27 094	27 094
Summa	38 301	36 888

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	2 600 000	2 600 000

Underskrifter

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

Göteborg

Ebba Novén
Styrelseledamot

Jonatan Oskar Berko
Styrelseledamot

Sara Magdalena Franksdotter Gyllestrand
Ordförande

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

Carina Westlund Myrén
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 15:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 08.05.2025 07:22

DOCUMENT ID:

Sym131Ttxg

ENVELOPE ID:

SJxJ2yptlex-Sym131Ttxg

DOCUMENT NAME:

Brf Vårlyckan, 769624-6177 - Årsredovisning 2024.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EBBA NOVÉN ebbanoven@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 07:41 08.05.2025 07:40	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.187.105
2. Sara Magdalena Franksdotter Gyllestrand sara@gyllestrand.se	 Signed Authenticated	08.05.2025 08:04 08.05.2025 07:46	eID Low	Swedish BankID IP: 94.254.111.7
3. JONATAN OSKAR BERKO jonatan.berko1@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2025 20:11 08.05.2025 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.140.221
4. CARINA WESTLUND MYRÉN carina.westlund.myren@borevision.se	 Signed Authenticated	14.05.2025 15:51 14.05.2025 15:48	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vårlyckan, org.nr. 769624-6177

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårlyckan 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 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 Vårlyckan 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader, samt amorteringar och avsättning till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.05.2025 15:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2025 07:22

DOCUMENT ID:

BkZkh16Yele

ENVELOPE ID:

SJ1hJpKlxe-BkZkh16Yele

DOCUMENT NAME:

Vårlyckan Revisionsberättelse 20241231.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CARINA WESTLUND MYRÉN	 Signed	14.05.2025 15:51	eID	Swedish BankID
carina.westlund.myren@borevision.se	Authenticated	14.05.2025 15:48	Low	IP: 158.174.125.18

* 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