Årsredovisning

för

BRF Luntmakargatan 59

769615-2003

Räkenskapsåret

2024

botema
FASTIGHETS AB
www.botema.se | info@botema.se

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

Styrelsen för BRF Luntmakargatan 59 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter	
Peter Mellgren	Ordförande
Max Larsson	Ledamot
Jakob Lindvall	Ledamot
Joakim Ullgren	Suppleant
Patrik Green	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två av styrelseledamöterna i förening.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för samtliga ledamöter och suppleanter. Styrelsen har under året avhållit åtta protokollförda sammanträden.

Ordinarie revisorer	***Vald t.o.m. årsstämman***
Stefan Dubois	2024

Fastigheter

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-18. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-07-22 och stadgar registrerades 2022-02-07.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet på Luntmakargatan 59 i Stockholm har förvärvats enligt nedan.

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flygaren 8	2016-10-17	Stockholm

Föreningen äger tomtmarken som huset står på.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen och bostadsrättstillägg ingår för lägenheterna.
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme. Leverantör är Stockholm Exergi.

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

Byggnadsår och ytor

Fastigheten blev klar 1943 och består av ett flerbostadshus i 5 våningar, bebyggd gård i ett plan, källarplan och delvis bebyggd vindsplan.

Byggnadernas totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 1 647 kvm, varav 1 094 kvm utgör lägenhetsyta och 553 kvm utgör lokalyta.

Underhåll

Utförda investeringar och underhållsarbeten under tidigare år

Utfört underhåll	År
Stambyte	2022
Stambyte	2021
Stambyte	2020
Renovering fasad mot grannfastighet	2019
Byte av radiatorventiler och injustering av värme	2019
Ommålning / Renovering yttre fönsterbågar/-dörrar	2018
OVK och ventilationsrensning	2017-2018
Takterrass: Stuprör, takkupol, åskledare	2017
Yttertak omlagt	2014
Ny hissmaskin, styr- och reglerutrustningar etc.	2012
Reline av avlopp (Ej källare)	2012
Utrustning Fjärrvärme / Undercentral	2005
Takterrass: Ny gummiduk över gårdsbjälklag	ca 2005
Utvändiga renoveringar: Fasad och balkonger	1990-tal

Ventilation: lägenheter frånluft /självdrag, restauranglokal mekanisk frånluft, kontorslokal kombination av båda systemen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen bildades 2016, gällande underhållsplan upprättades 2017-06-22. En ny uppdaterad underhållsplan kommer att färdigställas kv 2 2025.

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

Bostäder och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt. Dessutom finns en lägenhet som upplåtes som hyresrätt (1 rok).

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

1 rok	2 rok
17	9

I lokalerna bedrivs restaurang respektive resebyrå.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Förvaltning

- Ekonomisk förvaltning: Botema Fastighets AB
- Fastighetsskötsel: BK Fastighetsservice AB
- Städ: Smart förvaltning

Föreningen är medlem i Stockholms Fastighetsägareförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser finns att rapportera.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har ingen lägenhet överlåtits under året. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift.

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	2 203	1 646	1 275	1 211
Resultat efter finansiella poster	-671	-1 449	-754	-892
Soliditet (%)	70,6	70,6	71,6	77,8
Årsavg per kvm bostadsyta och lokalyta (kr)	2 033	1 509	822	721
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta*	22 535	22 767	22 998	0
Skuldsättning per kvm totalyta*	14 599	14 749	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)*	182	-279	0	0
Räntekänslighet (%)*	11	15	19	0
Energikostnad per kvm totalyta (kr)*	301	270	231	0
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter*	94	91	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter. Värme och vatten ingår i årsavgiften.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr)
Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr)
Räntebärande skulder dividerad med kvm upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm totalyta (kr)
Räntebärande skulder dividerad med kvm totalyta.

Sparande per kvm (kr)
Föreningens resultat + avskrivningar + exceptionell kostnad/intäkt + planerat underhåll i förhållande till totalyta.

Räntekänslighet (%)
Föreningens lån i förhållande till årsavgifter.

Energikostnad (kr)
Bokfört vatten, el och värmekostnad i förhållande till totalyta.
Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

* Nytt nyckeltal för år 2023.

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

Föreningens ekonomi

Upplysning vid förlust
Årets resultat visar en förlust om 670 973 kr efter planenliga avskrivningar om 970 057 kr.

Styrelsen har under året arbetat med att sänka de kostnader som är möjliga att påverka och öka intäkterna. Föreningen har efter översyn under hösten 2024 justerat föreningens effektuttag av fjärrvärme från Stockholm Exergi. Åtgärden förväntas innebära en icke obetydlig besparing.

Föreningens större lån omförhandlades i mars 2025 vilket leder till minskade räntekostnader jmf 2024.

Föreningen har möjlighet att undersöka förutsättningarna att exploatera återstående råvind. Därtill kvarstår en hyresrätt som ännu inte ombildats till bostadsrätt.

Årsavgifter
Avgifterna höjdes med 25% 1 januari 2024.

Skatter och avgifter
Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt betalas för lokaler med 1 % av lokalernas taxeringsvärde. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1 630 kr per bostadslägenhet.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en oäkta bostadsrättsförening. Fysiska personer beskattas därmed för bostadsförmån enligt KU31 ”utdelning mm av delägarrätter”.

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disp av föreg års resultat	Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	69 125 600			**69 125 600**
Uppskrivningsfond	62 616 114		-486 545	**62 129 569**
Upplåtelseavgifter	2 613 870			**2 613 870**
Avsättning till yttre fond	1 853 028		66 600	**1 919 628**
Balanserat resultat	-73 873 284	-1 448 511	419 945	**-74 901 850**
Årets resultat	-1 448 511	1 448 511	-670 973	**-670 973**
Totalt	**60 886 817**	**0**	**-670 973**	**60 215 844**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-74 901 850
årets förlust	-670 973
	-75 572 823

behandlas så att	
Avsättning till yttre fond enligt stadgarna	66 600
i ny räkning överföres	-75 639 423
	-75 572 823

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 203 210	1 646 422
Övriga intäkter	2	107 153	120 380
		2 310 363	**1 766 802**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-598 116	-1 018 931
Driftskostnader	4	-320 116	-327 715
Övriga kostnader	5	-108 970	-122 495
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-970 057	-970 057
		-1 997 260	**-2 439 199**
Rörelseresultat		**313 104**	**-672 397**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-984 076	-776 130
		-984 076	**-776 113**
Resultat efter finansiella poster		**-670 973**	**-1 448 511**
Resultat före skatt		**-670 973**	**-1 448 511**
Årets resultat		**-670 973**	**-1 448 511**

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 9	84 764 474	85 734 531
		84 764 474	**85 734 531**
Summa anläggningstillgångar		**84 764 474**	**85 734 531**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		392 343	446 878
Övriga fordringar		584	621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 475	46 173
		455 402	**493 672**
Kassa och bank		179 306	70 126
Summa omsättningstillgångar		**634 708**	**563 798**
SUMMA TILLGÅNGAR		**85 399 182**	**86 298 329**

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 125 600	69 125 600
Upplåtelseavgifter		2 613 870	2 613 870
Uppskrivningsfond		62 129 569	62 616 114
		133 869 039	**134 355 584**
Fritt eget kapital			
Fond för yttre underhåll		1 919 628	1 853 028
Balanserad vinst eller förlust		-74 901 850	-73 873 284
Årets resultat		-670 973	-1 448 511
		-73 653 195	**-73 468 767**
Summa eget kapital		**60 215 844**	**60 886 817**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8, 9	24 045 000	24 292 000
Leverantörsskulder		10 602	47 157
Aktuella skatteskulder		326 913	323 916
Övriga skulder		28 557	22 266
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		772 266	726 173
Summa kortfristiga skulder		**25 183 338**	**25 411 512**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**85 399 182**	**86 298 329**

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-670 973	-1 448 511
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		970 057	970 057
Betald skatt		3 034	162 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**302 118**	**-315 860**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		54 535	-199 543
Förändring av kortfristiga fordringar		-16 302	47 978
Förändring av leverantörsskulder		-36 555	-131 433
Förändring av kortfristiga skulder		52 384	273 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**356 180**	**-325 016**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Utrangering stammar		0	461 076
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**461 076**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-247 000	-247 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-247 000**	**-247 000**
Årets kassaflöde		**109 180**	**-110 940**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		70 126	181 067
Likvida medel vid årets slut		**179 306**	**70 126**

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

Noter

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3), med avsteg från redovisning av uppskjuten skatt, se not skatter.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning
Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivning fastighet
Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjande/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10-100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter med med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

Avskrivningar

Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Fastigheten	*Livslängd*	*Andel av bokf värde i %*
Hiss, Hydraulhiss/styr-reglerutr	45	2,0
Värme - stammar	25	5,0
Vatten - stammar	10	5,0
VVS	25	1,0
El	25	2,0
Fasad, stensockel, putsat	20	4,0
Balkonger	20	2,0
Fönster, 2glas + isolerglas insida	10	1,5
Dörrar	20	1,0
Tak	47	2,0
Trapphus, natursten-putsat och målat	30	1,0
Tvättstuga	10	0,5
Stomme-övrigt	100	73,0

		100

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mindre än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till de egna medlemmarna, beskattas föreningen som en s.k. oäkta bostadsrättsförening. Samtliga intäkter och kostnader hänförs till inkomst av näringsverksamhet.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Uppskjuten skatt har inte beräknats med anledning av att föreningen är ett bostadsföretag. Någon försäljning av fastigheten beräknas inte komma att ske under den tid uppskrivningfonden redovisas.

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

Not 1 Nettoomsättning

	2024	2023
Hyror	46 039	43 953
Avgift	1 534 349	1 139 801
China Palace	622 822	462 668
	2 203 210	**1 646 422**

Not 2 Övriga intäkter

	2024	2023
Övriga intäkter	3 236	10 536
Överlåtelse/pantavgift	0	1 313
Avgift andrahandsuthyrning	91 680	91 666
Ers vattenförbrukning	12 237	7 728
Elstöd	0	9 136
	107 153	**120 379**

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Rep & UH	-69 940	-89 031
El	-47 183	-52 078
Värme	-326 573	-293 466
Vatten och avlopp	-121 959	-98 670
Sophämtning	-32 461	-24 611
Utrangering stammar	0	-461 076
	-598 116	**-1 018 932**

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Städning	-25 922	-39 756
Hisservice	-29 359	-29 487
Övriga fastighetskostnader	-5 381	-3 215
Fastighetsförsäkring	-48 137	-43 620
Kabel-tv	-8 760	-8 533
F-skötsel	-35 635	-34 961
Snöröjning	-2 912	-5 241
Fastighetsskatt	-164 010	-162 903
	-320 116	**-327 716**

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

Not 5 Övriga Kostnader

	2024	2023
Revisionsarvoden res	-35 789	-50 532
Fastighetsförvaltning	-63 171	-59 477
Rådgivning	0	-1 747
Bankkostnader	-3 986	-4 219
Föreningsavg	-5 681	-5 460
Övriga kostnader	-344	-1 060
	-108 971	**-122 495**

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	24 318 616	16 071 778
Nyanskaffningar	0	9 046 901
Utrangering	0	-800 063
Utgående anskaffningsvärde	**24 318 616**	**24 318 616**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 200 199	-1 055 674
Årets avskrivningar enligt plan	-483 512	-483 512
Utrangering		338 987
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 683 711**	**-1 200 199**
Planenligt restvärde vid årets slut	**22 634 905**	**23 118 417**
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	66 168 294	69 368 547
Utrangering	0	-3 200 253
Ack avskriv på uppskrivningar	-3 552 180	-4 421 584
Årets avskrivningar	-486 545	-486 545
Utrangering	0	1 355 949
Utgående uppskrivningar	**62 129 569**	**62 616 114**
Planenligt restvärde vid årets slut	**84 764 474**	**85 734 531**
Taxeringsvärde		
Byggnad	20 800 000	20 800 000
Mark	45 800 000	45 800 000
	66 600 000	**66 600 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	54 600 000	54 600 000
Lokaler	12 000 000	12 000 000
	66 600 000	**66 600 000**

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Danske Bank	4,020	Rörlig	14 587 500	14 737 500
Danske Bank	4,040	Rörlig	9 457 500	9 554 500
			24 045 000	**24 292 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			24 045 000	24 292 000

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	33 029 000	33 029 000
	33 029 000	**33 029 000**
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

Underskrifter

Stockholm enligt min elektroniska underskrift

Peter Mellgren
Ordförande

Max Larsson

Jakob Lindvall

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min elektroniska underskrift

Stefan Dubois
Godkänd revisor

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Luntmakargatan 59
Org.nr 769615-2003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luntmakargatan 59 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 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 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.

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Luntmakargatan 59 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

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.

Stockholm enligt min elektroniska underskrift

Stefan Dubois
Godkänd revisor

Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.05.2025 08:29

SENT BY OWNER:
Carl Lindberg • 08.05.2025 16:54

DOCUMENT ID:
HJgVsrScxlg

ENVELOPE ID:
Hk7jBSqegx-HJgVsrScxlg

DOCUMENT NAME:
ÅR+RB 2024 BRF Luntmakargatan 59.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Peter Einar Mellgren	**Signed**	**08.05.2025 17:08**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1967/04/21)**
mellgrenp70@gmail.com	Authenticated	08.05.2025 17:07	Low	IP: 83.172.87.136
JACOB LINDVALL	**Signed**	**08.05.2025 17:55**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1987/01/16)**
jacob.lindvall@gmail.com	Authenticated	08.05.2025 17:54	Low	IP: 213.100.206.173
Max Leonard Larsson Sundqvist	**Signed**	**08.05.2025 21:07**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1985/06/14)**
max@malimbo.se	Authenticated	08.05.2025 21:03	Low	IP: 80.216.6.160
Stefan Gustav Dubois	**Signed**	**09.05.2025 08:29**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1962/10/03)**
stefan.dubois@bakertillystockholm.se	Authenticated	09.05.2025 08:29	Low	IP: 135.225.52.139

* 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