

**Brf Lillåudden 3**  
**Org nr 769609-2910**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 13 mars 2023 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lennart Gustafsson	Ordförande	2025
Charlotte Holmberg	Ledamot	2025
Armando Miraglia	Ledamot	2024 (Avgått)
Arne Larsson	Ledamot	2025
Jonas Persson	Ledamot	2024
Thoma Didriksson	Suppleant	2024
Sandra Ståhl	Suppelant	2024

Styrelsen har under året hållit fem protokollförda sammanträden samt ett konstituerandemöte efter stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-06-04.  
Föreningens styrelse har sitt säte i Västerås kommun, Västmanlands län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ersnt & Young och från föreningen Bengt Bengtsson med Hans Matses som suppleant.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Amir Henaeh (sammankallande) och Åse Olofsson.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 25 350 kr i fast arvode till styrelsen samt ett rörligt arvode om 975 kr per bevisat sammanträde. Till internrevisorn reserverades ett fast arvode om 1 800 kr.

Föreningen äger fastigheten Lillåudden 3 samt 1/6 av Lillåudden 7 i Västerås kommun med adress Fyrbåksvägen 2-4. På fastigheten är uppfört två st byggnader i vardera nio våningsplan med totalt 44 lägenheter. Nybyggnadsår och värdeår 2005. Lägenhetsfördelning enligt följande:

20 st 3 r o k  
24 st 4 r o k

Föreningen har 36 garageplatser. Femton st. av dessa är utrustade med laddstationer. Föreningen har även 15 st. parkeringsplatser utomhus, varav 8 är utrustade med motorvärmarruttag. 1 av motorvärmarna har kompletterats med laddbox. Det finns också en gästparkering.

Total boyta: 5 117 m<sup>2</sup>.

Föreningens fastighet har del i Lillåuddens samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar avloppsledningar, vattenledningar, gemensamma parkeringsplatser, infartsvägar, gång- och cykelvägar samt grönytor.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2029.

Under räkenskapsåret har ingen bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen. Föreningens försäkring omfattar kollektiv bostadsrättstillägg för alla lägenheter. Hemförsäkringen bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Styrelsen har tecknat avtal med Tholin Fastighetservice gällande fastighetsskötsel och lokalvård.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 5% från årsskiftet för lägenheter samt hyrorna för garage- och parkeringsplatser.

Året som gått har varit relativt lugnt. Gjorda åtgärder är bl.a.

- Installation av nya nödtelefoner i hissarna
- Stamspolning i samtliga lägenheter m.m.
- Återställande efter vattenskador i två lägenheter har slutförts.
- Enkät beträffande utredning och installation av individuell mätning, IMD, av el och varmvatten har genomförts.
- Utredning av fasadrenovering har påbörjats.
- Offerter för revidering av underhållsplan har tagits in.

## Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	3 371 911	2 929 914	2 917 522	2 894 938
Resultat efter finansiella poster	kr	-812 850	-741 138	-341 027	-650 169
Soliditet	%	80	80	80	79
Likviditet	%	266	299	331	227
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	591	514	514	514
Skuldsättning per kvm	kr	3 646	3 768	3 809	3 851
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 715	4 873	4 926	4 980
Energikostnad per kvm	kr	109	96	106	97
Räntekänslighet (total avgift)	%	8,0	9,5	9,6	9,7
Sparande per kvm	kr	114	150	179	174
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	89,29			

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

### Upplysning om sparande

Nyckeltalet är justerat med intäkter för försäkringsersättning.

### Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust begränsar inte föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2029. Trots att föreningen redovisar en förlust kan man konstatera att kassaflödet är positivt för året. Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	102 632 000	2 381 854	-4 933 253	-741 138
Reservering till yttre fond		250 400	-250 400	
Ianspråktagande av yttre fond		-272 937	272 937	
Balansering av föregående års resultat			-741 138	741 138
Årets resultat				-812 850
Belopp vid årets utgång	102 632 000	2 359 317	-5 651 854	-812 850

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-5 651 854
Årets resultat	-812 850
	<hr/>
	-6 464 704

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	250 400
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-128 549
I ny räkning balanseras	-6 586 555
	<hr/>
	-6 464 704

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-812 850
Dispositioner	-121 851
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-934 701
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 481 168
---	-----------

**Resultaträkning**

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	3 371 911	2 929 914
Övriga rörelseintäkter		14 402	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 386 313</b>	<b>2 929 914</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 826 045	-1 523 294
Periodiskt underhåll	5	-128 549	-272 937
Övriga externa kostnader	6	-190 484	-110 189
Arvoden och personalkostnader	7	-89 965	-92 906
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 450 030	-1 461 033
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 685 073</b>	<b>-3 460 359</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-298 760</b>	<b>-530 445</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	114 089	85 598
Räntekostnader		-628 179	-296 291
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-514 090</b>	<b>-210 693</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-812 850</b>	<b>-741 138</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-812 850</b>	<b>-741 138</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-812 850	-741 138
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		128 549	272 937
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-250 400	-250 400
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-934 701</b>	<b>-718 601</b>

**Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

1,2

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9

120 680 379

122 118 173

Inventarier, verktyg och installationer

10

75 470

87 706

*Summa materiella anläggningstillgångar*

120 755 849

122 205 879

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i MBF

5 400

5 400

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

5 400

5 400

**Summa anläggningstillgångar**

**120 761 249**

**122 211 279**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

11

0

62 758

Övriga fordringar

204

102

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

145 242

198 354

Klientmedel i SHB

2 434 990

2 389 675

*Summa kortfristiga fordringar*

2 580 436

2 650 889

**Summa omsättningstillgångar**

**2 580 436**

**2 650 889**

**Summa tillgångar**

**123 341 685**

**124 862 168**

**Balansräkning**

Not

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

102 632 000

102 632 000

Fond för yttre underhåll

2 359 317

2 381 854

*Summa bundet eget kapital*

104 991 317

105 013 854

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-5 651 854

-4 933 253

Årets resultat

-812 850

-741 138

*Summa fritt eget kapital*

-6 464 704

-5 674 391

**Summa eget kapital**

**98 526 613**

**99 339 463**

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12, 13

17 499 600

13 795 916

**Summa långfristiga skulder**

**17 499 600**

**13 795 916**

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

12, 13

6 625 916

11 139 796

Leverantörsskulder

146 773

85 004

Skatteskulder

6 170

3 090

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

536 613

498 899

**Summa kortfristiga skulder**

**7 315 472**

**11 726 789**

**Summa eget kapital och skulder**

**123 341 685**

**124 862 168**



**Kassaflödesanalys**

**2023-01-01  
-2023-12-31**      **2022-01-01  
-2022-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster -298 760 -530 446  
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm  
Avskrivning 1 450 030 1 461 033

Utdelning 75 600 76 710  
Erhållen ränta 38 489 8 888  
Erlagd ränta -628 179 -296 291

**637 180**      **719 894**  
Ökning/minskning kundfordringar 0 33 436  
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar 115 768 -64 032  
Ökning/minskning leverantörsskulder 61 769 -7 211  
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder 40 794 82 910

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**      **855 511**      **764 997**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar 0 -397 500  
Förvärv av inventarier 0 -94 338

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**      **0**      **-491 838**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld -810 196 -269 296

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**      **-810 196**      **-269 296**

**Årets kassaflöde**      **45 315**      **3 863**

**Likvida medel vid årets början**      **2 389 674**      **2 385 811**

**Likvida medel vid årets slut**      **2 434 989**      **2 389 674**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2104)
Dörrautomatiker	7 år	(t.o.m. år 2023 resp. 2024)
Laddstolpar	10 år	(t.o.m. år 2027)
Cykelställ	5 år	(t.o.m. år 2023)
Energieffektivisering	20 år	(t.o.m. år 2039)
Laddstolpar	10 år	(t.o.m. år 2029 resp. 2031)
Nödbelysning	10 år	(t.o.m. år 2031)
Åsar garage	15 år	(t.o.m. år 2036)
Planteringskärl	10 år	(t.o.m. år 2031)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

#### Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 023 736	2 629 272
Hyror parkering	315 720	275 634
Elavgifter	32 455	25 500
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 371 911	2 930 406
Hyresförluster vakanser parkering	0	-492
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>3 371 911</u></b>	<b><u>2 929 914</u></b>

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv för föreningens medlemmar.  
Årsavgiften finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	97 512	98 186
Reparationer, löpande underhåll	434 052	306 889
Elavgifter	176 236	141 491
Uppvärmning	452 722	399 244
Vatten och avlopp	94 777	92 316
Renhållning	83 875	86 744
Försäkringar	81 822	74 938
Avgift till gemensamhetsanläggning	162 174	107 080
Kabel-TV / Internet	89 012	80 018
Övriga fastighetskostnader	46 097	31 702
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	107 766	104 686
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 826 045</u></b>	<b><u>1 523 294</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Omläggning kakelplattor	0	46 624
Omläggning marksten	0	85 000
Upprustning terrass	0	50 875
Fogning glaspartier	0	90 438
Dörrbyte	37 625	0
Byte nödtelefoner	43 750	0
Stamspolning	47 174	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>128 549</u></b>	<b><u>272 937</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	13 575
Kommunikation	7 002	2 292
Indrivning	2 313	1 313
Befarad kundförlust	62 758	0
Revision	22 500	7 450
Föreningsmöten	19 670	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	59 175	58 385
Övriga förvaltningskostnader	15 626	15 641
Konsultarvoden	0	10 094
Medlems- och föreningsavgifter	1 439	750
Övriga externa kostnader	0	689
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>190 483</u></b>	<b><u>110 189</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Arvode styrelse	73 831	70 694
Sociala kostnader	16 134	22 212
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>89 965</u></b>	<b><u>92 906</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	38 326	8 871
Övriga ränteintäkter	163	17
Utdelning MBF	75 600	76 710
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>114 089</u></b>	<b><u>85 598</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	125 139 710	124 742 210
Inköp/Aktiveringar	0	397 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 139 710	125 139 710
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 821 537	-12 372 741
Årets avskrivningar	-1 437 794	-1 448 796
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 259 331	-13 821 537
Utgående planenligt värde	<u>109 880 379</u>	<u>111 318 173</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	10 800 000	10 800 000
Utgående planenligt värde	10 800 000	10 800 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>120 680 379</u></b>	<b><u>122 118 173</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	100 265 000	100 265 000
Taxeringsvärde mark	35 520 000	35 520 000
	<u>135 785 000</u>	<u>135 785 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	132 000 000	132 000 000
Lokaler	3 785 000	3 785 000
	<u>135 785 000</u>	<u>135 785 000</u>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	160 352	66 014
Årets anskaffningar	0	94 338
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 352	160 352
Ingående ackumulerade avskrivningar	-72 646	-60 409
Årets avskrivningar	-12 236	-12 237
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-84 882	-72 646
 <b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	 <b><u>75 470</u></b>	 <b><u>87 706</u></b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	204	102
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>204</u></b>	<b><u>102</u></b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	3,56	2026-01-14	10 329 600
Stadshypotek	0,54	2024-09-01	6 425 916
SBAB	3,29	2025-07-09	7 370 000
 Summa skulder till kreditinstitut			24 125 516
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-280 496
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-6 345 420
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			17 499 600
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			22 723 036

**Not 13 Ställda säkerheter**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>35 000 000</b>	<b>35 000 000</b>

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Lennart Gustafsson  
Ordförande

Charlotte Holmberg

Arne Larsson

Jonas Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ersnt & Young

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

Bengt Bengtsson  
Föreningsvald revisor

# Deltagare

## LENNART GUSTAFSSON Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-02-09 13:51:26 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Holger Lennart Gustafsson

Datum

Lennart Gustafsson

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 213.64.154.20

## ARNE LARSSON Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-02-16 07:38:06 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Arne Larsson

Datum

Arne Larsson

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 83.254.47.68

## CHARLOTTE HOLMBERG Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-02-16 07:55:23 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Charlotte Holmberg

Datum

Charlotte Holmberg

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 217.208.115.173

## JONAS PERSSON Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-02-12 20:07:20 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONAS PERSSON

Datum

Jonas Persson

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 213.67.118.5

## HEIDI NESTLÉN Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-02-19 05:48:16 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Datum

Heidi Nestlén

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.83



***Signerat med Svenskt BankID***

**2024-02-18 06:12:15 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Ingvar Bengtsson

Datum

Bengt Bengtsson

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 90.235.13.196

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lillåudden 3 769609-2910

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillåudden 3 för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01- 2023-12-31).

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 20 februari 2023 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 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 iverkliga verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Lillåudden 3 för år 2023 (räkenskapsåret 2023-01-01- 2023-12-31) 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, 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
- 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Enligt vår digitala signering.

Ernst & Young AB

Heidi Nestlén  
Auktoriserad revisor

Bengt Bengtsson  
Förtroendevald revisor

# Deltagare

---

## HEIDI NESTLÉN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Heidi Maria Elisabeth Nestlén

Heidi Nestlén

***2024-02-19 05:48:46 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.83

## BENGT BENGTTSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: Bengt Ingvar Bengtsson

Bengt Bengtsson

***2024-02-08 18:06:16 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: SMS  
IP-adress: 194.132.233.92