



Årsredovisning 2022



Brf Luxviken

Org nr 769608-3356

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Luxviken, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs en äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 januari 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Köksfläkten 3 i Stockholms kommun 2003.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus i sju våningar med totalt 48 bostadsrätter samt en lokal på 53 kvm.

Byggnadens totalyta är 3 957 kvm, varav bostadsrättsarean är 3 405 kvm och 552 kvm utgör lokalyta. Föreningen disponerar 25 parkeringsplatser, varav 20 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

18 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
13 st	4 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sopsugsföreningen. Föreningens andel är 4,2 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam sopsugsanläggning.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick 2022 till 1 519 kr per lägenhet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 188 350 000 kr, varav byggnadsvärdet är 85 872 000 kr och markvärdet 102 478 000 kr. Värdeår är 2004.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Övriga avtal

Grönskötsel och snöröjning: Elfströms trädgårdsanläggningar, under året har Tylmarks tagit över snöröjningen.

Städning: Städpoolen.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 7 april 2004.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 744 kr/kvm BOA per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske med minst 295 000 kr per år enligt föreningens underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sven Albertsson	ordförande
	Stefan Tenggren	
	Henrik Forslund	
	Niklas Forsell	
	Peter Blid	
	Erik Hallgren, avgått i februari	
	Carl Svinge	

Suppleant	Kasper Lennartsson
	Marie Dahlström
	Camilla Jomer

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

Styrelsen har under året haft elva protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisorer

Marie Norlander
Parameter Revision AB

Valberedning

Jennie Eliases	Sammanställande
Marie Steiding	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under 2022.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 74 medlemmar. Under året har tre medlemmar tillträtt samt fyra medlemmar utträtt ur föreningen vid två antal överlåtelser. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 028	3 022	3 099	3 030	3 305
Resultat efter finansiella poster	-821	-1 395	-555	-562	-520
Årsavgift/kvm bostadsrättsarea	744	744	744	744	827
Lån/kvm bostadsrättsarea	8 279	8 339	8 571	8 656	8 740
Soliditet (%)	78,3	77,8	77,6	77,7	77,7
Elkostnad/kvm totalyta	40	29	25	26	20
Värmekostnad/kvm totalyta	117	121	123	117	121
Vattenkostnad/kvm totalyta	22	20	23	13	18
Kapitalkostnader/kvm totalyta	114	118	138	140	157

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 405 kvm bostäder och 552 kvm lokaler, varav 90 % är garageyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	106 340 000	2 821 024	-5 539 959	-1 395 255	102 225 810
Disposition av föregående års resultat:		295 000	-1 690 255	1 395 255	0
Årets resultat				-821 407	-821 407
Belopp vid årets utgång	106 340 000	3 116 024	-7 230 214	-821 407	101 404 403

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 230 214
årets förlust	-821 407
	-8 051 621

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	640 754
att i anspråk tas ur yttre fond	-144 728
i ny räkning överföres	-8 547 647
	-8 051 621

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

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 026 356	3 022 195
Övriga rörelseintäkter		1 717	5
Summa rörelseintäkter		3 028 073	3 022 199
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 542 122	-2 134 203
Övriga externa kostnader	4	-253 237	-214 725
Personalkostnader	5	-61 392	-60 958
Avskrivningar		-1 542 268	-1 540 213
Summa rörelsekostnader		-3 399 019	-3 950 098
Rörelseresultat		-370 946	-927 899
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		402	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-450 863	-467 356
Summa finansiella poster		-450 461	-467 356
Resultat efter finansiella poster		-821 407	-1 395 255
Årets resultat		-821 407	-1 395 255

Balansräkning	Not 1	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	127 513 841	129 056 109
Summa materiella anläggningstillgångar		127 513 841	129 056 109
Summa anläggningstillgångar		127 513 841	129 056 109
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	2 767 288	2 263 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	92 562	87 435
Summa kortfristiga fordringar		2 859 850	2 351 325
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		122 083	10 552
Summa kassa och bank		122 083	10 552
Summa omsättningstillgångar		2 981 933	2 361 877
SUMMA TILLGÅNGAR		130 495 774	131 417 986

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

106 340 000

106 340 000

Fond för yttre underhåll

3 116 024

2 821 024

Summa bundet eget kapital

109 456 024

109 161 024

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 230 214

-5 539 959

Årets resultat

-821 407

-1 395 255

Summa fritt eget kapital

-8 051 621

-6 935 214

Summa eget kapital

101 404 403

102 225 810

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

10 333 000

3 500 000

Summa långfristiga skulder

10 333 000

3 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

17 858 000

24 895 138

Leverantörsskulder

219 382

96 875

Skatteskulder

221 794

209 900

Övriga skulder

16 880

10 062

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

10

442 315

480 202

Summa kortfristiga skulder

18 758 371

25 692 177

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

130 495 774

131 417 987

Kassaflödesanalys

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-821 407	-1 395 255
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 542 268	1 540 213
Förändring skatteskuld/fordran		11 894	4 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		732 755	149 470
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		4 583	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 566	115
Förändring av leverantörsskulder		122 507	13 669
Förändring av kortfristiga skulder		-35 651	-71 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten		822 628	91 820
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-13 702
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-13 702
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-204 138	-790 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-204 138	-790 000
Årets kassaflöde		618 490	-711 882
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	11	2 136 514	2 848 396
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	11	2 755 004	2 136 514

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till underhållsfonden göras enligt föreningens underhållsplan.

Fr o m 2020 ska avsättningen godkännas av stämman och ingå i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	68 år
Laddboxar elbilar	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	2 533 620	2 533 620
Hyror lokaler	112 436	109 360
P-plats och garage	374 300	367 494
Elavgifter	6 000	9 750
Avgift andrahandsupplåtelser	0	1 971
	3 026 356	3 022 195

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Trädgårdsskötsel	51 530	33 960
Trivselåtgärder	0	982
Städkostnader	67 314	65 238
Snöröjning/sandning	47 990	72 950
Serviceavtal	0	3 782
Hisservice/besiktning	12 031	5 971
Besiktningsskostnader	8 679	0
Gemensamhetsanläggningar	40 936	38 528
Reparationer	79 011	10 808
Hissreparationer	105 685	109 931
Planerat underhåll, trapphus	144 728	541 561
Planerat underhåll hiss	0	277 332
Fastighetsel	157 134	114 842
Uppvärmning	464 601	478 650
Vatten och avlopp	86 370	79 498
Avfallshantering	67 032	61 407
Försäkringskostnader	64 912	62 800
Kabel-tv	83 564	83 189
Bredband	56 706	56 706
Förbrukningsinventarier	780	35 174
Förbrukningsmaterial	3 119	894
	1 542 122	2 134 203

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskatt	43 500	35 350
Fastighetsavgift	72 912	70 608
Fastighetsavgift, ändrad taxering	-576	0
Telefoni	6 907	7 412
Hemsida	728	61
Porto	0	340
Föreningsgemensamma kostnader	9 559	6 231
Revisionsarvode	19 751	17 571
Ekonomisk förvaltning	64 801	64 800
Underhållsplan	19 939	0
Övriga externa tjänster, svenska störningsjouren	11 332	7 994
Kreditupplysning	1 976	2 952
Övriga poster	2 408	1 406
	253 237	214 725

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	46 328	46 073
Arvode valberedning	1 972	1 886
Sociala avgifter	13 092	12 999
	61 392	60 958

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	104 331 562	104 317 860
Inköp, laddstationer	0	13 702
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	104 331 562	104 331 562
Ingående avskrivningar	-14 275 453	-12 735 240
Årets avskrivningar	-1 542 268	-1 540 213
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 817 721	-14 275 453
Mark	39 000 000	39 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	39 000 000	39 000 000
Utgående redovisat värde	127 513 841	129 056 109
Taxeringsvärden byggnader	85 872 000	70 107 000
Taxeringsvärden mark	102 478 000	72 428 000
	188 350 000	142 535 000

Not 7 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	134 368	137 929
Avräkningskonto förvaltare	2 632 920	2 125 961
	2 767 288	2 263 890

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkringar	30 457	29 379
Hisskostnader	3 395	3 064
Samfällighetsavgift	12 040	9 632
Ekonomisk förvaltning	16 699	16 200
Övr externa kostnader	3 040	2 818
Bredband	4 725	4 725
Kabel TV	21 255	20 889
Hemsida	951	728
	92 562	87 435

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank, 3-månaders			0	7 787 138
Stadshypotek			0	975 000
Stadshypotek			0	10 333 000
Swedbank	2,872	2023-02-28	5 800 000	5 800 000
Swedbank	2,648	2023-02-28	8 558 000	0
Swedbank	3,860	2024-09-25	10 333 000	0
Stadshypotek	1,300	2023-06-01	3 500 000	3 500 000
			28 191 000	28 395 138

Kortfristig del av skulder till
kreditinstitut

17 858 000 24 895 138

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Lån som förfaller inom ett år: 17 858 000 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	139 547	24 640
Styrelsearvoden	46 500	46 500
Sociala avgifter	14 000	14 000
Förutbetalda avgifter och hyror	117 192	277 480
Upplupen värmekostnad	73 645	72 828
Upplupen fastighetsel	21 078	19 156
Upplupen avfallshantering	5 843	5 643
Upplupet VA	23 139	19 955
Upplupen snöröjning	1 371	0
	442 315	480 202

Not 11 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto Fastum	2 632 920	2 125 962
Konto Swedbank	122 083	10 552
	2 755 003	2 136 514

Likvida medel redovisas i balansräkningen under rubriken Kassa och bank och Övriga fodringar.

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	36 933 000	36 933 000
	36 933 000	36 933 000

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska signatur

Sven Albertsson
ordförande

Stefan Tenggren

Henrik Forslund

Niklas Forsell

Peter Blid

Carl Svinge

Marie Dahlström
i egenskap av suppleant ersätter Erik Hallgren

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

Marie Norlander
Auktoriserad revisor
Parameter Revision AB

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Luxviken.pdf

Kvittensen skapad: 2023-06-19 16:03:32

Dokumentet är undertecknat av:

 Sven Eric Albertsson (19551229XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-16 12:58:24
 Carl Einar Mikael Svinge (19910929XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-16 12:58:32
 INGRID MARIE NORDLANDER (19540212XXXX) Revisor	2023-06-19 16:03:32
 MARIE DAHLSTRÖM (19630730XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-16 16:19:07
 PETER BLID (19730802XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-16 13:00:39
 Björn Stefan Tenggren (19580115XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-19 07:38:57
 NIKLAS FORSELL (19730824XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-19 09:20:10
 HENRIK FORSLUND (19851121XXXX) Styrelsemedlem	2023-06-19 11:25:37



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Luxviken.pdf (1129804 byte)

00D1BD811630A4CB86C7572C991EC10E71F7293902ED39E91A5F4B93B7DDC24CC3BE284E097E6E165958
A7E067869AD33ED021A212382DB1880C4B3945BFABEA

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Luxviken
Org.nr. 769608-3356

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luxviken för år 2022.

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 2022 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 maj 2021 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Luxviken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för

föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm, datum enl. elektronisk signering

Parameter Revision AB

Marie Nordlander
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2023-06-19 16:08:19

Dokumentet är undertecknat av:



INGRID MARIE NORDLANDER (19540212XXXX) Revisor

2023-06-19 16:08:19



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (269875 byte)

BE85DC5A7959ED2C7E2DE3AA0DC687ECE0B8B0C6EC3C7C5B229E25A4ABD83BC1117B4067827A534E5114
81392F63BAE2F8E9D97656D4BB4F05B37491F0C6F0DF

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support