

# Årsredovisning 2022

BRF LÖVSÅNGAREN 3

716419-6599



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF LÖVSÅNGAREN 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

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



# 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.

## 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1986-06-23.

### ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### FASTIGHETEN

Fastigheten Lövsångaren 3 byggdes 1914 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 582 m<sup>2</sup> varav 2 253 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 329 m<sup>2</sup> utgör lokalyta. Tomtytan är 721 m<sup>2</sup>. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret i Stockholm.

### MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Inga överlåtelse har skett under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st bostad och 3 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Bokhandel	172 kvm	2025-08-18
Inredning och e-handel	109 kvm	2025-09-14
Naprapat i två lokaler	48 kvm	2024-12-31

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Mikael Lange	Ordförande
Tobias Welin	Ansvar för ekonomi



Peter Skoog	Ansvar för fastigheten
Ulrik Englund	Ansvar för fastigheten
Eszter Wijkman	Ansvar för protokoll
Otto von Arnold	Suppleant
Rebecca Appelgren	Suppleant

## VALBEREDNING

Frida Welin och Sofie Englund.

## FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## REVISORER

Jan Hamberg    Auktoriserad revisor    Parsells Revisionsbyrå

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2002    Målning av fönster utvändigt, montering av treglasfönster mot gatan, stambyten
- 2003    Partiella stambyten, balkonger installeras
- 2004    Partiella stambyten, termostater i samtliga element byts
- 2005    Partiella stambyten
- 2006    Partiella stambyten
- 2007    Partiella stambyten, råvinden säljs, ny hissmotor, hissen förlängs till plan 6, källaren renoveras och nya källarförråd installeras, omläggning av hela yttertaket
- 2008    Partiella stambyten, två vindsvåningar klara för inflytning, ny undervärmecentral, säkerhetsdörrar installeras och ett nytt gemensamt låssystem tas i bruk, trapphus och ytterdörrar konstmålas
- 2009    Energideklaration genomförs
- 2010    Ny elservis installeras, ny porttelefon
- 2011    Partiella stambyten
- 2012    Partiella stambyten
- 2013    Slipning av marmorgolv i trapphus
- 2014    Inköp av nya maskiner till tvättstugan, nytt cykelhus till gården och installation av helt ny gårdsbelysning, ny gasservice
- 2015    Målning av fönsterbågar utvändigt

- 2017 Renovering av innegården, förhöjd taksäkerhet
- 2018 Partiella stambyten
- 2019 Installation av tryckstegringspump, stamregleringsventiler för värme & varmvattencirkulation samt injustering och luftning av samtliga element
- 2020 Byte av stamventiler, stambyte i källarplanet, renovering av fasad mot gatan, partiella stambyten. Uppförande av markis och värme på gården, renovering av stupränna mot gård, belysning av fasad och
- 2021 entré, upprustning och tapetsering av gästtoalett, målning av hiss, stambyten i källaren samt spolning av samtliga avloppsstammar.
- 2022 Ny belysning i entrén samt renovering av entrédörrar. Byte av automatisk dörröppnare.

## PLANERADE UNDERHÅLL

### FÖRENINGENS PLANERADE UNDERHÅLL (TKR)

År	Underhåll	Belopp kkr
2023	Fönsterbågar utvändigt	2 000
2024	Stammar	50
2024	Vädringsbalkonger renovering	100
2024	Tvättstuga	60
2025	Soprum	20
2026	Stammar	50
2026	Fasad mot gården	1 500
2027	Ny fjärrvärmecentral	50
2027	Ventilation	50
2028	Stammar	50
2028	Ventilation	50
2028	Takmålning	180
2029	Tvättstuga	40
2030	Stammar	40
2032	Stammar	40
Totalt		4300

## EKONOMISK UTVECKLING

Årsavgifterna var oförändrade.

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1519 kr per bostadslägenhet under 2022, dock högst 0,3

% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 620	1 568	1 573	1 706
Resultat efter fin. poster	334	206	95	248
Upplösning av fond för yttre underhåll	0	150	0	299
Avsättning fond yttre underhåll	-500	-300	-300	-300
Fond för yttre underhåll	1 556	1 206	906	905
Soliditet, %	91	91	90	89
Taxeringsvärde	129 632	94 323	94 323	94 323
Bostadsyta, kvm	2 253	2 209	2 209	2 209
Elkostnad/kvm totalyta, kr	17	14	12	12
Värmekostnad/kvm totalyta, kr	122	125	109	103
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	22	20	16	17
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	308	308	308	385
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 611	1 629	1 874	1 935

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	39 488	-	-	39 488
Upplåtelseavgifter	485	-	-	485
Fond, yttre underhåll	1 206	-	350	1 556
Balanserat resultat	-1 204	206	-350	-1 347
Årets resultat	206	-206	334	334
<b>Eget kapital</b>	<b>40 182</b>	<b>0</b>	<b>334</b>	<b>40 516</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 347
Årets resultat	334
Totalt	<u><b>-1 013</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	500
Balanseras i ny räkning	-1 513
	<u><u><b>-1 013</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		1 620	1 568
Rörelseintäkter		0	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 620</b>	<b>1 568</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-901	-957
Övriga externa kostnader	8	-100	-115
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-262	-263
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 263</b>	<b>-1 334</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>357</b>	<b>234</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-25	-28
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-22</b>	<b>-28</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>334</b>	<b>206</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>334</b>	<b>206</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	42 524	42 787
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 524</b>	<b>42 787</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	2	2
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>42 526</b>	<b>42 789</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24	15
Övriga fordringar	13	33	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	80	70
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>137</b>	<b>129</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 963	1 288
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 963</b>	<b>1 288</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 100</b>	<b>1 418</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>44 626</b>	<b>44 206</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		39 973	39 973
Fond för yttre underhåll		1 556	1 206
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 529</b>	<b>41 179</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 347	-1 204
Årets resultat		334	206
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 013</b>	<b>-997</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 516</b>	<b>40 182</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	3 568	3 611
Övriga långfristiga skulder		90	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 658</b>	<b>3 611</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		61	61
Leverantörsskulder		77	75
Skatteskulder		6	12
Övriga kortfristiga skulder		46	42
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	263	224
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>453</b>	<b>414</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 626</b>	<b>44 206</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Lövsångaren 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-6,1 %

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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	51	50
Hysesintäkter, lokaler	898	838
Intäktssreduktion	-10	0
Årsavgifter, bostäder	680	680
<b>Summa</b>	<b>1 620</b>	<b>1 568</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	11	10
Fastighetsskötsel	30	29
Snöskottning	7	8
Städning	47	48
Trädgårdsarbete	12	5
<b>Summa</b>	<b>106</b>	<b>100</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	22	0
El	0	68
Fasader	0	-83
Hissar	3	1
Reparationer	111	40
VA	0	45
<b>Summa</b>	<b>136</b>	<b>71</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Målning hiss	0	73
Gårdsmarkis	0	77
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>150</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	44	35
Sophämtning	45	36
Uppvärmning	316	324
Vatten	56	52
<b>Summa</b>	<b>461</b>	<b>447</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	36	36
Fastighetsförsäkringar	35	34
Fastighetsskatt	115	109
Kabel-TV	11	10
<b>Summa</b>	<b>198</b>	<b>189</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	0	1
Kameral förvaltning	54	53
Revisionsarvoden	20	20
Övriga förvaltningskostnader	26	41
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>115</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	25	28
<b>Summa</b>	<b>25</b>	<b>28</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	49 877	49 877
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>49 877</b>	<b>49 877</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-7 091	-6 828
Årets avskrivning	-262	-263
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 353</b>	<b>-7 091</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>42 524</b>	<b>42 787</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 612</i>	<i>18 612</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	31 643	27 631
Taxeringsvärde mark	97 989	66 692
<b>Summa</b>	<b>129 632</b>	<b>94 323</b>
NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	21	21
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>21</b>	<b>21</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-21	-21
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-21</b>	<b>-21</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	33	44
<b>Summa</b>	<b>33</b>	<b>44</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	9	9
Fastighetsskötsel	8	7
Försäkringspremier	35	32
Förvaltning	17	15
Kabel-TV	3	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	3
<b>Summa</b>	<b>80</b>	<b>70</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	2023-02-10	2,79 %	123	128
Stadshypotek	2024-01-30	0,65 %	3 506	3 544
<b>Summa</b>			<b>3 629</b>	<b>3 671</b>
Varav kortfristig del			61	61

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	19	19
El	7	3
Förutbetalda avgifter/hyror	166	151
Städning	4	0
Uppvärmning	47	47
Utgiftsräntor	4	3
Vatten	10	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	0
<b>Summa</b>	<b>263</b>	<b>224</b>



NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 000	12 000
<b>Summa</b>	<b>12 000</b>	<b>12 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Eszter Wijkman  
Ansvar för protokoll

\_\_\_\_\_  
Mikael Lange  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Peter Skoog  
Ansvar för fastigheten

\_\_\_\_\_  
Tobias Welin  
Ansvar för ekonomi

\_\_\_\_\_  
Ulrik Englund  
Ansvar för fastigheten

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Parsells Revisionsbyrå  
Jan Hamberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
13.04.2023 12:03

SENT BY OWNER:  
Ida Sulasalmi · 12.04.2023 11:51

DOCUMENT ID:  
BybGE1WNz3

ENVELOPE ID:  
r1eM4JWVGn-BybGE1WNz3

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2022 Brf Lövsångaren 3.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PETER SKOOG peter@skooghold.se	Signed Authenticated	12.04.2023 11:57 12.04.2023 11:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/11) IP: 81.237.162.119
2. ULRİK ENGLUND ulrik.englund@svenskaskydd.se	Signed Authenticated	12.04.2023 11:59 12.04.2023 11:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/18) IP: 83.185.81.64
3. Mikael Lange mikael.lange@telia.com	Signed Authenticated	12.04.2023 13:05 12.04.2023 12:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/12/12) IP: 90.8.136.80
4. ESZTER WIJKMAN Eszter.Wijkman@gmail.com	Signed Authenticated	12.04.2023 13:58 12.04.2023 13:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/12/05) IP: 80.217.78.150
5. Kristoffer Tobias Thorildson Welin tobias.welin@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2023 11:47 12.04.2023 15:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/02/27) IP: 194.68.56.33
6. JAN OLOF MARTIN HAMBERG jan@parsells.se	Signed Authenticated	13.04.2023 12:03 13.04.2023 11:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1967/03/26) IP: 83.241.153.210

\* 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 Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 3

Org.nr 716419-6599

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 3 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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. 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 3 för räkenskapsåret 2022 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

### **Revisorns ansvar**

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den 13 april 2023

Parsells Revisionsbyrå AB

---

Jan Hamberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

13.04.2023 11:56

SENT BY OWNER:

Jan Hamberg · 13.04.2023 11:54

DOCUMENT ID:

HJgww-IHMH

ENVELOPE ID:

BJDDZLBzn-HJgww-IHMH

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Lövsångaren 3, Revisionsberättelse 2022.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JAN OLOF MARTIN HAMBERG jan@parsells.se	Signed Authenticated	13.04.2023 11:56 13.04.2023 11:56	eID High	Swedish BankID (DOB: 1967/03/26) Swedish BankID (SSN: 196703261054)

\* 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