

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF Lav Beta

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

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 bostadsrättslägenhet.

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 inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

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

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 i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal 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 Bostadsrättsföreningen Lav Beta, med säte i Umeå kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lav Beta i Umeå kommun bildades den 4 februari 2020 och registrerades hos Bolagsverket den 25 februari 2020.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 februari 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Umeå Kålhagen 2 i Umeå kommun.
Föreningen består av 43 bostadsrätter i ett flerfamiljshus.
Inflyttning i fastigheten har skett under våren 2022.

Den totala boarean (BOA) är ca 2 839 kvm.

Föreningen har 36 parkeringsplatser varav två p-platser på innergård och 34 p-platser i parkeringshus via delägarskap i samfällighetsförening.

Lägenhetsfördelning:

14 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök

Föreningens byggnad är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa Försäkring inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 25 maj 2022.

Garantitiden är fem år. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Svanenmärkning

Bostadsrättsförening Lav Beta med fastighet Umeå Kålhagen 2, är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med EMFA Fastighetsförvaltning gällande fastighetskötsel, teknisk förvaltning trädgårdsskötsel samt snöröjning.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten deltar i två gemensamhetsanläggningar.

Umeå Blomstergården GA:1 avseende parkeringshus med andelstal 34/408 där förvaltning sker genom Myrstackens samfällighetsförening.

Umeå Kålhagen GA:1 avseende gård, bastu och ledningar med andelstal 43/76 och förvaltning sker genom delägarförvaltning.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 juni 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Linda Méhelli	ordförande
	Linda Ljungblom	
	Annika Wasberg	
	Ali Amiri	
Suppleant	Andrej Hjort	
	Ulrika Johansson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft fyra (fem) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Per Kallerhult

Revisor

Magnus Pousette, Ernst & Young AB

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett prisbasbelopp exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA exklusive areor för garage. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Underhållsplan

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 29 mars 2021.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeår 2022. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Intäkterna från samfälligheten Myrstacken (garagehuset)
- Räntesänkning, sista kvartalet

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	74	74
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	10	0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-7</u>	<u>-0</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	77	74

Under året har sex (inga) bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 179	2 766	1 054
Resultat efter finansiella poster	-607	-806	-566
Soliditet (%)	68,9	68,9	69,1
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 068	972	350
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	13 314	13 383	13 451
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 314	13 383	13 451
Sparande per kvm (kr/kvm)	133	44	-34
Räntekänslighet (%)	12,5	13,8	38,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	179	176	90
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,4	99,7	94,2

År 2022 speglar perioden efter avräkningsdagen, 2022-07-01 - 2022-12-31.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är tidigare år omräknade.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler.

Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten.

Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 588 988	30 471 012	51 303	-608 706	-805 624	85 696 973
Disposition av föregående års resultat:			85 170	-890 794	805 624	0
Årets resultat					-606 922	-606 922
Belopp vid årets utgång	56 588 988	30 471 012	136 473	-1 499 500	-606 922	85 090 051

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 499 500
årets förlust	-606 922
	-2 106 422

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	85 170
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-8 830
i ny räkning överföres	-2 182 762
	-2 106 422

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

Resultaträkning	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 178 820	2 766 191
Övriga rörelseintäkter		382 765	0
Summa rörelseintäkter		3 561 585	2 766 191
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 437 678	-1 017 485
Övriga externa kostnader	4	-127 305	-96 975
Personalkostnader	5	-67 287	-69 027
Avskrivningar		-976 472	-922 000
Summa rörelsekostnader		-2 608 742	-2 105 487
Rörelseresultat		952 843	660 704
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 844	96 654
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 561 609	-1 562 982
Summa finansiella poster		-1 559 765	-1 466 328
Resultat efter finansiella poster		-606 922	-805 624
Årets resultat		-606 922	-805 624

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	122 958 844	118 473 000
Summa materiella anläggningstillgångar		122 958 844	118 473 000
Summa anläggningstillgångar		122 958 844	118 473 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		15 274	2 985
Övriga fordringar	8	396 079	679 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	81 742	47 020
Summa kortfristiga fordringar		493 095	729 418
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristig placering		0	5 095 785
Summa kortfristiga placeringar		0	5 095 785
Summa omsättningstillgångar		493 095	5 825 203
SUMMA TILLGÅNGAR		123 451 939	124 298 203

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 060 000	87 060 000
Fond för yttre underhåll		136 473	51 303
Summa bundet eget kapital		87 196 473	87 111 303
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 499 500	-608 706
Årets resultat		-606 922	-805 624
Summa fritt eget kapital		-2 106 422	-1 414 330
Summa eget kapital		85 090 051	85 696 973
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	9 298 500	18 800 500
Summa långfristiga skulder		9 298 500	18 800 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	28 500 000	19 193 000
Leverantörsskulder		105 268	195 443
Övriga skulder		74 897	1 836
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	383 223	410 451
Summa kortfristiga skulder		29 063 388	19 800 730
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		123 451 939	124 298 203

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	6	-606 922	-805 624
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		976 472	922 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		369 550	116 376
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-12 289	-2 985
Förändring av kortfristiga fordringar		-35 739	9 642
Förändring av leverantörsskulder		-90 175	102 710
Förändring av kortfristiga skulder exkl låneskulder		45 833	-41 418
Kassaflöde från den löpande verksamheten		277 180	184 325
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-5 462 316	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 462 316	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-195 000	-195 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-195 000	-195 000
Årets kassaflöde		-5 380 136	-10 675
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		5 775 198	5 785 872
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		395 062	5 775 197

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.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och byggnader skrivs av enligt linjär avskrivningsplan, med början den 1 juli 2022.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Garage	50 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	2 858 026	2 580 134
Elavgifter	139 906	144 894
Vattenavgifter	34 393	34 031
Avgift andrahandsupplåtelse	0	3 062
Övriga intäkter	146 496	4 070
	3 178 821	2 766 191

I årsavgiften ingår värme, vatten, fastighetsel, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	130 388	109 956
Fastighetsjour	19 692	0
Trädgårdsskötsel	9 581	56 049
Städkostnader	7 157	0
Snöröjning/sandning	51 392	63 062
Serviceavtal	30 331	19 541
Hisservice/besiktning	16 148	3 425
Besiktningkostnader	4 375	0
Gemensamhetsanläggning	94 234	124 525
Reparationer	27 543	2 813
Planerat underhåll	8 830	8 474
Fastighetsel	138 788	170 820
Uppvärmning	219 851	194 103
Vatten och avlopp	148 557	134 274
Avfallshantering	31 820	6 593
Försäkringskostnader	33 177	27 466
Bredband	90 882	91 288

Vidarefakturerade kostnader	364 702	0
Förbrukningsmaterial	10 230	5 096
	1 437 678	1 017 485

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Telefoni	44	0
Föreningsgemensamma kostnader	0	3 102
Revisionsarvode	33 625	20 000
Ekonomisk förvaltning	78 491	58 252
Bankkostnader	400	908
Juridisk konsultation	0	3 000
Medlems-/föreningsavgifter	5 710	5 710
Övriga poster	9 035	6 003
	127 305	96 975

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	51 200	52 500
Sociala avgifter	16 087	16 527
	67 287	69 027

Not 6 Räntor och utdelningar

	2024	2023
Erhållen ränta	-1 844	-96 654
Erlagd ränta	1 560 611	1 562 054
Övriga finansiella kostnader	998	928
	1 559 765	1 466 328

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	92 125 200	92 125 200
Inköp	5 462 316	0
Omklassificeringar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	97 587 516	92 125 200
Ingående avskrivningar	-1 383 000	-461 000
Årets avskrivningar	-976 472	-922 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 359 472	-1 383 000
Ingående anskaffningsvärde mark	27 730 800	27 730 800
Utgående anskaffningsvärde mark	27 730 800	27 730 800
Utgående redovisat värde	122 958 844	118 473 000
Taxeringsvärden byggnader	53 000 000	53 000 000
Taxeringsvärden mark	8 400 000	8 400 000
	61 400 000	61 400 000

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 017	0
Avräkningskonto förvaltare	395 062	679 413
	396 079	679 413

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	16 633	2 594
Fastighetsförsäkring	11 709	9 758
Medlemskap i branschorganisation	5 710	5 710
Bredband	22 470	22 445
Nyckeladministration	6 495	6 513
Hissar	18 725	0
	81 742	47 020

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	3,03	2025-06-28	9 426 500	9 484 500
SEB	4,12	2025-06-28	9 424 000	9 483 000
SEB	4,17	2026-06-28	9 376 500	9 454 500
SEB	3,03	2025-06-28	9 571 500	9 571 500
			37 798 500	37 993 500
Kortfristig del av långfristig skuld			28 500 000	19 193 000

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.

Kortfristig del av lån:

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 28 422 000 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 195 000 kr, varav 117 000 kr ingår i lån som förfaller

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	15 968	21 141
Styrelsearvoden	43 000	43 000
Sociala avgifter	13 500	13 500
Revision	27 000	20 000
Fastighetsel	12 780	23 643
Fjärrvärme	30 030	31 031
Avfallskostnader	7 999	0
Avlopp och vatten	40 512	0
Bredband	0	181
Snöröjning	9 150	0
Gemensamhetsanläggning	22 053	21 912
Förutbetalda avgifter och hyror	151 348	236 043
Fastighetskötsel	9 883	0
	383 223	410 451

Not 12 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	38 286 000	38 286 000
	38 286 000	38 286 000

Underskrifter

Umeå, den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Linda Méhelli
Ordförande

Annika Wasberg

Linda Ljungblom

Ali Amiri

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Magnus Pousette
Auktoriserad revisor






Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Lav_Beta.pdf

Kvittensen skapad: 2025-04-14 16:25:08

Dokumentet är undertecknat av:

 ALI AMIRI (19920615XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-14 10:26:26
 ANNIKA CHRISTINA WASBERG (19850522XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-14 15:14:31
 LINDA MÉHELLI (19810214XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-14 09:19:17
 MAGNUS POUSETTE (19861001XXXX) Revisor	2025-04-14 16:25:08
 Linda Maria Ljungblom (19760507XXXX) Styrelsemedlem	2025-04-14 15:09:40



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Lav_Beta.pdf (784392 byte)

40B7CC77D87B0B80AE0E8C8EA1A65EF297E927B24957BC0149AAA2D76D32E543E33330F460FB16B219C1
CE146F6D213DB0C1B6786F04378563E5CCFFF6221618

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lav Beta org.nr 769638-4572

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lav Beta för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

Exempel 19a Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Lav Beta för år 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 revisionsssed 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Umeå den dag enligt elektronisk signatur

Magnus Pousette
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MAGNUS POUSETTE

Auktoriserad revisor

Serienummer: d6b9ee00340438[...]e7988fe4bfc6b

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-14 14:25:42 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.