









ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Lisenborg 2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Lisenborg 2 med säte i Arboga org.nr. 769634-5417 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2018. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-07-23.

Föreningen äger och förvaltar
Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Arboga kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lisenborg 2	2018-10-12	2018
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m^2
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1728
Totalt 12 objekt		**1728**

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Brohmé	Ordförande	2020-05-04	
Bernt Stalås	Ledamot	2020-05-04	
Juha Posti	Ledamot	2022-05-18	
Maria Eriksson	Ledamot	2022-05-18	
Ronnie Wicklander	Ledamot	2020-05-04	2023-05-28
Jonken Gustafsson	Ledamot	2023-05-28	
Sanna Helgstrand	Suppleant	2022-05-18	
Linus Sjöberg	Suppleant	2023-05-28	
Hampus Lindberg Forsell	Suppleant	2022-05-18	2023-05-28

Transaktion 09222115557513976981 Signerat HB, JG, BS, ME, JP, TL

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Juha Posti, Maria Eriksson, Sanna Helgstrand och Linus Sjöberg.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Bernt Stalås, Hans Brohmé, Juha Posti, Maria Eriksson och Jonken Gustafsson.

Revisor har varit: BoRevision AB.

Valberedning har varit: Jerry Lindqvist (sammankallande) och Ted Helgstrand, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-28 i föreningens carport. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +22,8%.

En förändring av årsavgiften med +19,4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-02.

Föreningens budget för 2024 visar ett minusresultat efter avskrivningar samt avsättning till yttre underhållsfond.
I nya föreningar ser det oftast ut så här och det beror på avskrivningen. Att ha ett bokföringsmässigt underskott är inte samma sak som att den reella ekonomin i bostadsrättsföreningen också går med underskott. Avskrivningarna påverkar inte kassaflödet dvs intäkterna och utgifterna. Avskrivningar betyder inte heller att pengar betalas från bostadsrättsföreningen.

Avskrivningskostnaderna är inte en utbetalning från föreningen vilket däremot framtida underhållskostnader och eventuella investeringar är. Styrelsen avser att anpassa årsavgifterna över tid till det faktiska behovet av att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplan och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen. Styrelsen anser att en årlig bedömning av eventuella förändringar i årsavgiftsuttaget bör göras utifrån ovanstående beslutsunderlag om framtiden. Detta kan innebära flera års framtida redovisningsmässiga underskott i föreningen utan att detta hotar föreningens fortlevnad på sikt. Observera att det är den valda styrelsen som beslutar om årsavgiftsuttaget mellan stämmorna och framtida styrelser kan göra en annan bedömning än sittande styrelse.

Föreningens budgeterade kassaflöde visar positivt resultat även för 2024.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Inga större åtgärder är planerade de kommande åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

Information skickas ut till medlemmarna via e-post.

Två städdagar har genomförts under året.

Styrelsen har haft två möten med grannföreningen Lisenborg 1 där man diskuterat de gemensamma delarnas budgetering, underhåll samt allmänna föreningsfrågor.

Styrelsens kontaktperson är: Hans Brohmé, hans.brohme@gmail.com
Kontaktuppgifter till hela styrelsen finns uppsatt på informationsväggen i soprummet.

En styrelse måste finnas i en bostadsrättsförening och vi är alla beroende av att vår förening Lisenborg 2 har en styrelse. Därför uppmanar sittande styrelse till ett större engagemang i frågor som kan finnas om vår förening och ökat deltagande på gemensamma möten typ föreningsstämma etc.
Ett deltagande i föreningens styrelse är naturligtvis frivilligt men vi är en liten förening och har det mesta på plats nu för att driva föreningen på ett effektivt sätt vilket innebär att arbetet i denna styrelse inte är så värst betungande. När valberedningen under våren kommer med frågan om ert eventuella deltagande som styrelseledamot eller styrelsesuppleant, ta en extra funderare om Ni inte skulle prova på en mandatperiod.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	101	127	140	87	98
Skuldsättning, kr/kvm	11 527	11 586	11 645	11 704	11 516
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 527	11 586	11 645	11 704	11 516
Räntekänslighet, %	22	27	28	28	27
Energikostnad, kr/kvm	26	29	25	27	29
Årsavgifter, kr/kvm	535	421	421	421	421
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	96	70	96	97
Totala intäkter, kr/kvm	542	442	599	440	434
Nettoomsättning, tkr	937	763	761	761	750
Resultat efter finansiella poster, tkr	−668	−623	−598	−679	−647
Soliditet, %	44	45	46	47	48

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Transaktion 09222115557513976981 Signerat HB, JG, BS, ME, JP, TL

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Upplysning vid förlust:
Årets förlust beror på att årsavgifterna inte täcker avskrivningarna. Avskrivningar motsvaras inte av utbetalningar varför underskottet inte påverkar föreningens förmåga att finansiera framtida ekonomiska åtaganden på medellång sikt.

Transaktion 09222115557513976981 Signerat HB, JG, BS, ME, JP, TL

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	19 140 000	0	0	19 140 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	417 400	0	180 000	597 400
S:a bundet eget kapital, kr	**19 557 400**	**0**	**180 000**	**19 737 400**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	−2 410 727	−622 815	−180 000	−3 213 542
Årets resultat, kr	−622 815	622 815	−667 791	−667 791
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**−3 033 542**	**0**	**−847 791**	**−3 881 333**
S:a eget kapital, kr	**16 523 858**	**0**	**−667 791**	**15 856 067**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	−3 033 542
Årets resultat, kr	−667 791
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**−3 881 333**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**−3 881 333**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	935 102	763 330
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 967	0
Summa rörelseintäkter		**937 069**	**763 330**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-207 153	-192 296
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-843 017	-843 094
Summa rörelsekostnader		-1 050 170	-1 035 390
Rörelseresultat		**-113 101**	**-272 060**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	10 330	907
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-565 020	-351 662
Summa finansiella poster		-554 690	-350 755
Årets resultat		**-667 791**	**-622 815**
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-180 000	-169 000
Disposition underhållsfond		0	0
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-180 000	-169 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		**-847 791**	**-791 815**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	34 438 082	35 254 738
Mark	Not 9	479 798	479 798
Markanläggningar	Not 10	523 050	549 411
		35 440 930	36 283 947
Summa anläggningstillgångar		35 440 930	36 283 947
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		331 271	431 708
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	13 427	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 077	9 266
		360 775	440 974
Kortfristiga placeringar	Not 12	200 000	0
Summa omsättningstillgångar		560 775	440 974
Summa tillgångar		**36 001 705**	**36 724 921**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
Bundet eget kapital			
Insatser		19 140 000	19 140 000
Underhållsfond		597 400	417 400
		19 737 400	19 557 400
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 213 542	-2 410 727
Årets resultat		-667 791	-622 815
		-3 881 333	-3 033 542
Summa eget kapital		15 856 067	16 523 858
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	6 605 500	13 279 000
		6 605 500	13 279 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	13 313 000	6 741 500
Leverantörsskulder		11 403	9 331
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	215 735	171 232
		13 540 138	6 922 063
Summa skulder		20 145 638	20 201 063
Summa eget kapital och skulder		**36 001 705**	**36 724 921**

Transaktion 09222115557513976981 Signerat HB, JG, BS, ME, JP, TL

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-667 791	-622 815
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	843 017	843 094
Kassaflöde från löpande verksamhet	175 226	220 279
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-20 238	276 378
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	46 575	-192 187
Kassaflöde från löpande verksamhet	201 563	304 470
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-102 000	-102 000
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-102 000	-102 000
Årets kassaflöde	**99 563**	**202 470**
Likvida medel vid årets början	**431 708**	**229 238**
Likvida medel vid årets slut	**531 271**	**431 708**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Transaktion 09222115557513976981 Signerat HB, JG, BS, ME, JP, TL

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.
Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,11 %
Markanläggningar 4-10 %

Fastigheten
Förvärv av fastigheten har skett till underpris genom en s.k. 'paketering' via ett aktiebolag för 7 464 738 kr.
Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt på fastigheten.
Föreningen har i och med detta en uppskjuten skatteskuld, men den realiseras endast vid försäljning av fastigheten.
Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut
Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Övrigt
Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Transaktion 09222115557513976981 Signerat HB, JG, BS, ME, JP, TL

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	892 800	732 105
	Övriga avgifter	31 258	23 240
	Övriga intäkter	11 044	7 985
		935 102	763 330
		935 102	**763 330**
Not 3	**Övriga rörelseintäkter**		
	Elstöd	1 967	0
		1 967	**0**
Not 4	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	28 379	18 286
	El	6 237	16 524
	Vatten	38 936	34 251
	Sophämtning	23 259	17 607
	Övriga avgifter	33 496	33 156
	Förvaltningskostnader	53 249	52 892
	Övriga driftskostnader	23 598	19 579
		207 153	**192 296**
Not 5	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Byggnader	816 656	816 733
	Markanläggningar	26 361	26 361
		843 017	**843 094**
Not 6	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter	10 140	897
	Ränteintäkter skattekonto	190	0
	Övriga finansiella intäkter	0	10
		10 330	**907**
Not 7	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	565 020	351 662
		565 020	**351 662**

Transaktion 09222115557513976981 Signerat HB, JG, BS, ME, JP, TL

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 8	**Byggnader**		
	Ingående anskaffningsvärde	38 660 202	38 660 202
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 660 202	38 660 202
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 405 464	-2 588 731
	Årets avskrivningar	-816 656	-816 733
	Utgående avskrivningar	-4 222 120	-3 405 464
	Bokfört värde	**34 438 082**	**35 254 738**
	Taxeringsvärde för Lisenborg 2 i Arboga. Värdeår 2018.		
	Byggnad - bostäder småhus	15 042 000	15 042 000
	Byggnad - lokaler		
		15 042 000	15 042 000
	Mark - bostäder småhus	2 412 000	2 412 000
	Mark - lokaler		
		2 412 000	2 412 000
	Taxeringsvärde totalt	17 454 000	17 454 000
Not 9	**Mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	479 798	479 798
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	479 798	479 798
	Bokfört värde	**479 798**	**479 798**
Not 10	**Markanläggningar**		
	Ingående anskaffningsvärde	612 897	612 897
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	612 897	612 897
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-63 486	-37 125
	Årets avskrivningar	-26 361	-26 361
	Utgående avskrivningar	-89 847	-63 486
	Bokfört värde	**523 050**	**549 411**

Noter		2023-12-31	2022-12-31
Not 11	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	13 427	0
		13 427	**0**
Not 12	**Kortfristiga placeringar**		
	HSB Mälardalarna, specialinlåning. Löptid 2024-03-10, ränta 2,4 %	200 000	0
		200 000	**0**

Not 13 Eget kapital

	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	19 140 000	417 400	-2 410 727	-622 815
Omföring av årets resultat enligt årstämma				-622 815	622 815
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			0	0	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			180 000	-180 000	
Årets resultat					-667 791
Belopp vid årets slut	**0**	**19 140 000**	**597 400**	**-3 213 542**	**-667 791**

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	182762	4,71%	2024-09-30	6 639 500	34 000
Stadshypotek AB	229383	5,14%	2024-10-30	6 639 500	34 000
Stadshypotek AB	93788	1,63%	2025-10-30	6 639 500	34 000
				19 918 500	102 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 605 500**

Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till 19 408 500

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.

Fastighetsinteckningar	20 250 000	20 250 000
Summa ställda säkerheter	**20 250 000**	**20 250 000**

Not 15	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**	
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	102 000	102 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)	13 211 000	6 639 500
	13 313 000	**6 741 500**
Not 16	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**	
Förutbetalda hyror och avgifter	99 506	83 750
Upplupna räntekostnader	91 957	70 072
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 272	17 410
	215 735	**171 232**

Transaktion 09222115557513976981 Signerat HB, JG, BS, ME, JP, TL

Noter	2023-12-31	2022-12-31

Arboga, 2024

Digitalt signerad av

Bernt Stalås

Hans Brohmé

Jonken Gustafsson

Juha Posti

Maria Eriksson

Min revisionsberättelse har digitalt lämnats

Theodor Lönnman

BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lisenborg 2, org.nr. 769634-5417

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lisenborg 2 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och min revisionsberättelse avseende denna. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter. Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lisenborg 2 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Lisenborg 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS BROHMÉ
Ordförande
E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:04:10

JONKEN GUSTAFSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:33:41

BERNT STALÅS
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:19:12

MARIA ERIKSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 08:52:27

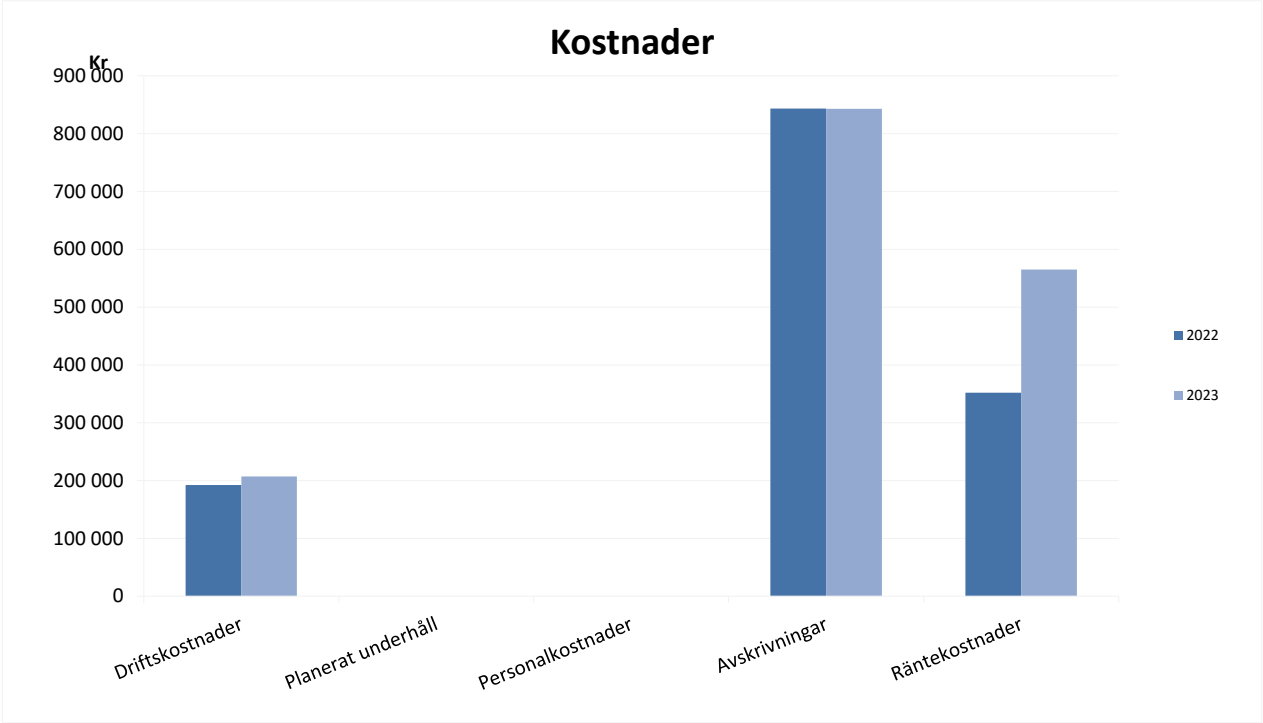
JUHA POSTI
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 10:31:43

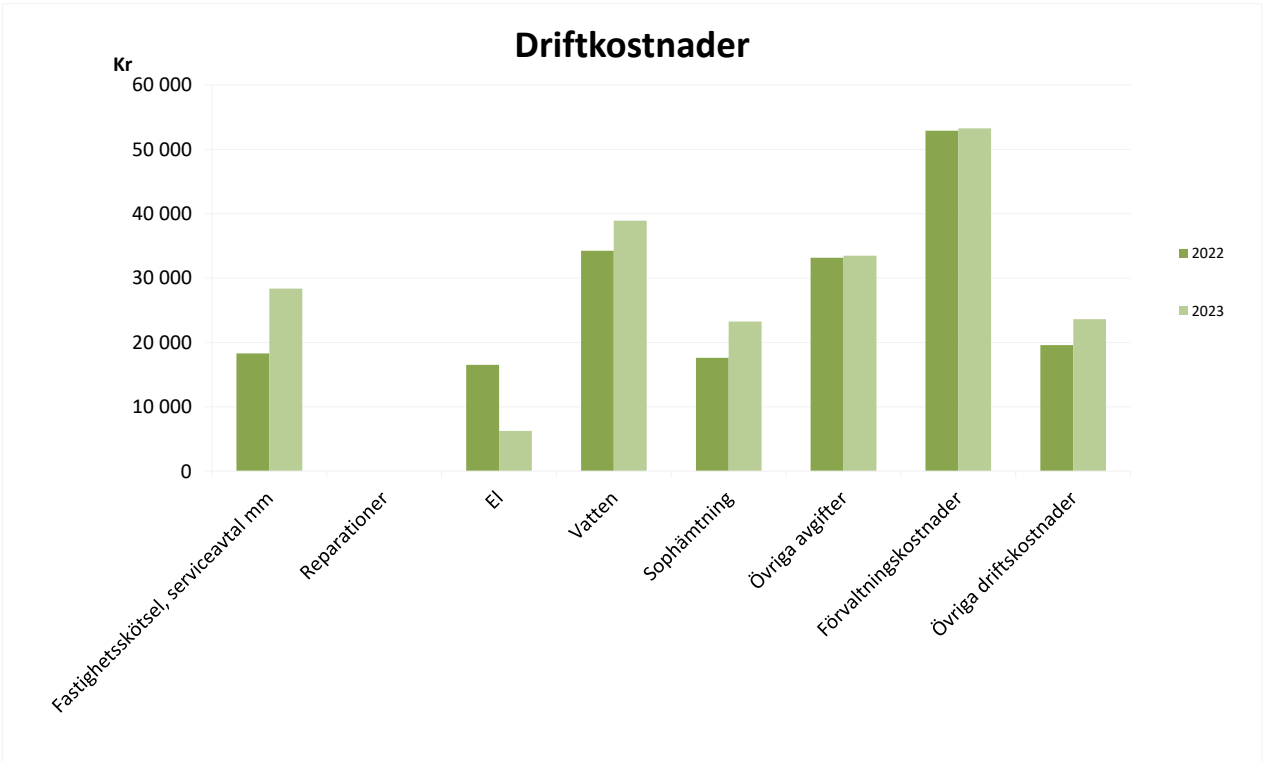
THEODOR LÖNNMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 20:44:31

REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Lisenborg 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

THEODOR LÖNNMAN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 20:46:13


Kostnader
Kr
900 000
800 000
700 000
600 000
500 000
400 000
300 000
200 000
100 000
0
Driftskostnader
Planerat underhåll
Personalkostnader
Avskrivningar
Räntekostnader
2022
2023


Driftkostnader
Kr
60 000
50 000
40 000
30 000
20 000
10 000
0
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm
Reparationer
El
Vatten
Sophämtning
Övriga avgifter
Förvaltningskostnader
Övriga driftskostnader
2022
2023

BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Lisenborg 2 i Arboga

101 KR/KVM SPARANDE		11527 KR/KVM SKULDSÄTTNING
22% RÄNTEKÄNSLIGHET	26 KR/KVM ENERGIKOSTNAD	Nej TOMTRÄTT
517 KR/KVM ÅRSAVGIFT	Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: **hsb.se/bostadsrattskollen**	

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	**Sparande** 101 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	**Investeringsbehov** kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	**Skuldsättning** 11527 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 =10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	**Räntekänslighet** 22%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	**Energikostnad** 26 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	**Tomträtt** Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	**Årsavgift** 517 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.