



Årsredovisning 2023



Brf Lyfta

Org nr 769630-5569

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

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

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

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en 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 dock inga pengar.

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

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

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

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

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

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

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Lyfta, med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 31 augusti 2015.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 oktober 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Barkarby 2:47 i Järfälla kommun.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med 75 bostadsrätter. Byggnaden färdigställdes under år 2018. Fastigheten är upplåten med äganderätt. Byggnadens totalarea (BOA) är ca 4 169 kvm. Föreningen har 17 förråd samt disponerar 40 parkeringsplatser belägna i källargarage.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
43 st	2 rum och kök
19 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 28 maj 2018. Garantitiden är fem år för entreprenaden.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning, Järfälla Barkarby GA:23 tillsammans med fastigheterna Barkarby 2:48 och Barkarby 2:49 avseende gård, garage och miljöhus där föreningens medlemmar har tillgång till 40 parkeringsplatser. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningens andel är 75/252.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

MG MW MS BG AL

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel mm med Sweax AB fram till 2023-12-31, från 2024-01-01 har föreningen avtal om teknisk förvaltning med Storholmen.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-05-29 haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Burch Gürlér	ordförande
Magnus Svensson	sekreterare
Nam Ly	
Matilda Nordlander	
Marina Gorlyakova	

Suppleanter

Emir Husic
Anes Alsayfi
Bert Marcelis

Styrelsen har under året haft 15 (13) protokollförda sammanträden. Styrelsen har haft löpande kontakt under året med grannföreningarna Brf Flyga och Brf Landa samt Sweax AB.

Valberedning

Mårten Berglund	sammankallande
Ayell Al Aokite	

Revisorer

Ordinarie
Clas Niklasson -Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Suppleant

Örjan Karlsson -Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Arvoden

Arvodet till styrelsen för 2023 uppgår till två prisbasbelopp exklusive sociala avgifter som fördelas av styrelsen själv. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Avsättning underhållsfond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Avsättning sker enligt ekonomisk plan tills det att underhållsplan upprättats.

Underhållsplan

Föreningen har under året tecknat avtal med Sustend som sköter underhållsplanen från 2024-01-01.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan upprättades den 7 december 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 18 december 2017.

MG MN YL BG NL

Årsavgifter

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Skatter och avgifter

Taxeringsvärdet är 115 728 000 kr, varav markvärdet är 23 400 000 kr och byggnadsvärdet 92 328 000 kr. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år, från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av lokalernas taxeringsvärde från och med år ett. Värdeår är 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningen har nu lagt 2023 bakom oss och en tillbakablick visar att föreningens ekonomi är fortsatt god.

Månadsavgifterna höjdes två gånger under 2023, januari och oktober, för att parera de ökade driftskostnaderna och högre räntor.

Under året har elmätarna bytts ut, för att möjliggöra fjärravläsning. Vi har även haft lekplatsbesiktning och garageportsbesiktning, barnens sandlåda är ommålad.

Föreningen har även ingått nya avtal om teknisk förvaltning, entrémattor, underhållsplan och brandbesiktning.

Två av föreningens lån omsattes under 2023.

En reklamation gällande betonggolvet sprickor har inlämnats till Ikano, tillsammans med grannföreningarna.

Med anledning av stadgeändring, hölls det en extrastämma i oktober 2023.

Föreningen har blivit varse om att Grant Thornton, som utför revisionsarbete åt föreningen, kommer att avveckla sin verksamhet inom bostadsrättsföreningar. Till vårens stämma 2024 kommer styrelsen att föreslå ett nytt revisionsbolag.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat om -2 097 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till + 478 tkr.

Efter räkenskapsårets slut har föreningen även gjort OVK (obligatorisk ventilationskontroll) med godkänt resultat.

Per januari 2024 höjdes även hyran för P platser och förråd, för att återspegla de faktiska kostnaderna som föreningen har. P platserna och förråden har varit oförändrade sedan föreningen bildades.

MG MN US BG NL

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 95 (98) medlemmar. Under året har 11 (15) överlåtelse skett. 3 medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 867	3 567	3 465	3 584
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 097	-1 866	-2 018	-1 295
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	478	709	558	1 279
Soliditet, (%)	77,6	77,7	77,6	77,5
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	809	739	725	728
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 251	12 396	12 552	12 726
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 935	14 099	14 277	14 475
Sparande per kvm (kr/kvm)	92	150	118	285
Räntekänslighet (%)	17,2	19,1	19,7	19,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	150	157	149	108
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,4	85,5	87,2	84,7

I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även 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.

Resultat exklusive avskrivningar

Resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

MG MN NT BG NL

Sparande/kvm (kr)

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 (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet. Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror på ökade kostnader. Föreningens balanserade underskott beror på till stor del på stora avskrivningar av aktiverade tillgångar och investeringar/underhåll.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov. Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att höja årsavgifterna.

MG MNKJ BG AL

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	214 325 000	511 930	-6 075 965	-1 866 113	206 894 852
Disposition av föregående års resultat:		125 070	-1 991 183	1 866 113	0
Årets resultat				-2 096 858	-2 096 858
Belopp vid årets utgång	214 325 000	637 000	-8 067 148	-2 096 858	204 797 994

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 067 148
årets förlust	-2 096 858
	-10 164 006

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	125 070
Från yttre fonden tas ianspråk	-50 787
i ny räkning överföres	-10 238 289
	-10 164 006

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

M6 MN FU BG AL

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 867 259	3 566 774
Övriga rörelseintäkter		175 615	36 592
Summa rörelseintäkter		4 042 874	3 603 366
Rörelsekostnader			
Reparationer och underhåll		-310 726	-187 307
Driftskostnader	3	-1 629 310	-1 629 347
Administrationskostnader	4	-248 842	-159 472
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-126 951	-118 278
Avskrivningar		-2 575 156	-2 575 156
Fastighetsskatt		-3 280	-3 280
Summa rörelsekostnader		-4 894 264	-4 672 840
Rörelseresultat		-851 390	-1 069 474
Finansiella poster			
Ränteintäkter		11 494	265
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 256 962	-796 904
Summa finansiella poster		-1 245 468	-796 639
Resultat efter finansiella poster		-2 096 858	-1 866 113
Årets resultat		-2 096 858	-1 866 113

MG MN KU BG AL.

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

262 241 432

264 816 588

Summa materiella anläggningstillgångar

262 241 432

264 816 588

Summa anläggningstillgångar

262 241 432

264 816 588

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

0

113 408

Avräkningskonto förvaltare

228 780

1 038 231

Övriga fordringar

7

299 036

287 688

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

140 508

107 132

Summa kortfristiga fordringar

668 324

1 546 459

Kassa och bank

936 136

0

Summa omsättningstillgångar

1 604 460

1 546 459

SUMMA TILLGÅNGAR

263 845 892

266 363 047

MG MN MD BG NL

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatskapital		214 325 000	214 325 000
Fond för yttre underhåll		637 000	511 930
Summa bundet eget kapital		214 962 000	214 836 930
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 067 148	-6 075 965
Årets resultat		-2 096 858	-1 866 113
Summa fritt eget kapital		-10 164 006	-7 942 078
Summa eget kapital		204 797 994	206 894 852
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	20 638 698
Summa långfristiga skulder		0	20 638 698
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	58 095 967	38 142 069
Leverantörsskulder		207 792	215 179
Aktuella skatteskulder		6 560	6 690
Övriga skulder		11 235	10 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	726 344	454 841
Summa kortfristiga skulder		59 047 898	38 829 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		263 845 892	266 363 047

MG MN/MS BG NL.

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 096 858	-1 866 113
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 575 156	2 575 156
Förändring skatteskuld/fordran		-130	-130
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		478 168	708 913
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		113 408	-50 958
Förändring av kortfristiga fordringar		-44 724	-67 762
Förändring av leverantörsskulder		-7 387	78 153
Förändring av kortfristiga skulder		20 225 919	22 793 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten		20 765 384	23 461 650
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-20 638 698	-23 561 146
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-20 638 698	-23 561 146
Årets kassaflöde		126 686	-99 496
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 038 231	1 137 727
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 164 917	1 038 231

MG MN BL BG NL

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 juli 2018.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Inre underhåll	120 år
Styr och övervakning	15 år
Resterande	120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

MG MN MI BG AL

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 292 652	3 002 021
Hysesintäkter garage	410 370	422 823
Hysesintäkt bredband	79 196	79 199
Hysesintäkter övriga	32 700	31 870
Avgift andrahandsupplåtelse	11 664	18 650
Övriga intäkter och ersättningar	40 677	12 211
	3 867 259	3 566 774

I årsavgiften ingår värme, vatten, TV, bredband, samt det obligatoriska bostadsrättstillägget.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	288 316	362 979
Hyra av entrémattor	9 274	26 659
Snöröjning/sandning	68 729	26 102
Serviceavtal	0	9 000
Hisskostnader	41 199	53 678
El	225 175	330 659
Värme	303 895	253 151
Vatten/avlopp	181 510	163 046
Avfallshantering	134 209	139 378
GA kostnader	182 171	105 832
Försäkringskostnader	63 923	65 560
Kabel-TV	20 982	37 423
Bredband	70 221	46 015
Systematiskt brandskyddsarbete	13 574	0
Förbrukningsinventarier	25 443	9 865
Förbrukningsmaterial	688	0
	1 629 309	1 629 347

MG MN NU BG PL

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Kreditupplysningar	0	988
Hemsida	10 136	10 298
Kontorsmaterial	399	0
Teknisk förvaltning*	76 242	0
Föreningsgemensamma kostnader	848	0
Revisionsarvode	25 063	20 000
Ekonomisk förvaltning	124 797	95 294
Bankkostnader	2 540	2 790
Juridisk konsultation	0	19 650
Medlems-/föreningsavgifter	6 970	0
Serviceavgift branschorganisation	0	6 860
Övriga poster	1 847	3 592
	248 842	159 472

*Teknisk förvaltning under 2022 bokfördes som fastighetsskötsel.

Not 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2023	2022
Styrelsearvoden	96 600	90 000
Sociala avgifter	30 351	28 278
	126 951	118 278

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader/mark	276 404 790	276 404 790
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	276 404 790	276 404 790
Ingående avskrivningar	-11 588 202	-9 013 046
Årets avskrivningar	-2 575 156	-2 575 156
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 163 358	-11 588 202
Utgående redovisat värde	262 241 432	264 816 588
Taxeringsvärden byggnader	92 328 000	92 328 000
Taxeringsvärden mark	23 400 000	23 400 000
	115 728 000	115 728 000

Not 7 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran vidarefakturerering	223 674	26 431
Skattekonto	75 362	261 257
	299 036	287 688

MG MN KU BG AL.

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringskostnader	59 366	52 050
Kabel TV	24 962	20 471
Serviceavgift branschorganisation	6 970	6 970
Ekonomisk förvaltning	23 969	27 641
Amortering	11 790	0
Serviceavtal	13 451	0
	140 508	107 132

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Nordea	4,590	2024-12-20	14 905 748	15 057 848
SEB	1,430	2023-07-28	0	14 549 948
SEB	1,590	2024-07-28	14 329 948	14 549 948
Nordea	4,559	2024-07-29	8 166 573	8 249 273
Nordea	2,980	2024-07-17	6 308 750	6 373 750
Nordea	4,559	2024-07-29	14 384 948	0
			58 095 967	58 780 767
Kortfristig skuld			58 095 967	38 142 069

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

Kortfristig skuld:

Lån som förfaller inom ett år: 58 095 967 kr

Amorteringar: 736 760 kr

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	236 893	69 135
Beräknat arvode för revision	22 313	18 500
Förutbetalda avgifter/ hyror	362 922	224 813
Fastighetsel	29 857	66 921
Fjärrvärme	46 796	38 851
Avfallskostnader	13 787	1 225
Snöröjning	13 777	12 957
Reparationer	0	5 491
Mattor	0	4 554
GA kostnader	0	12 394
	726 345	454 841

MG MN YF BG AL

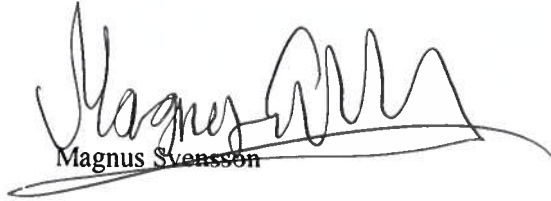
Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsteckningar	62 535 000	62 535 000
	62 535 000	62 535 000

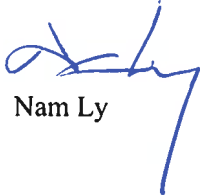
Järfälla.....2024-04-10



Burch Gürler
Ordförande



Magnus Svensson



Nam Ly



Matilda Nordlander

Marina Gorlyakova
Marina Gorlyakova

Min revisionsberättelse har lämnats

22/4 - 2024



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lyfta

Org.nr. 769630 - 5569

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lyfta för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lyftas 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 *Revisorers 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.

Styrelsen 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.

Revisorers 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lyfta för år 2023 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 Bostadsrättsföreningen Lyfta enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Norrköping den 22 april 2024,



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor