

# Brf Lillevång i Trelleborg

Årsredovisning 2021

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Lillevång i Trelleborg**  
716439-3964  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lillevång i Trelleborg, 716439-3964, med säte i Trelleborg, får härmed avge årsredovisning för 2021.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov. Bostadsrätt är den rätt i föreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-02-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-13 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Marianne Rydén	Ordförande	2022
Sanny Runesson	Ledamot	2023
Eskil Sjöström	Ledamot	2022
Leif Nilsson	Ledamot	2022
Christina Axåker	Ledamot	2022

#### Styrelsesuppleanter

Staffan Fridlund	Suppleant	2022
------------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

David Varga	Föreningsvald revisor
Jenny Tobiaeson, Revelino Revision AB	Auktoriserad revisor

#### Valberedning

Stefan Lundgren

### Firmateckning

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

**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheterna Trelleborg Gunhild 1, Kung Horik 1, Reginfred 1, Harald Blåtand 1, Sven Tveskägg 1, Gudröd 1 och Thyra 1 i Trelleborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 67 bostadsrätter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adresser är Danska vägen 31-122 och Thyras Väg 17-42 i Trelleborg.

Föreningen upplåter samtliga 67 småhus med bostadsrätt. Föreningen har även en föreningslokal.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	4,5 rok
12	31	10	6	8

Total tomtarea: 24 082 kvm

Total bostadsarea: 5 960 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-07.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Skåne. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Alsingevallen Bygg  
Bredablick Förvaltning  
Telia  
Trelleborgs kommunstyrelse  
E.ON  
Trelleborgs kommunstyrelse  
Assemblin

Fastighetservice, snöröjning och trädgårdsarbete  
Ekonomisk förvaltning  
Bredband och TV  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Återvinning  
Serviceavtal värme

## **Underhåll och reparationer**

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 308 562 kr och planerat underhåll för 15 000 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som är uppdaterad 2018-12-13 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 544 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 259 kr per kvm.

### Tidigare utfört underhåll

Dörr till uthyrningslokal	Ny dörr till uthyrningslokal	2021
Fasad	Underhåll av tegelfasad	2020
Värme	Byte av expansionskärl värmepannor 15 styck	2020
Sockelmur	Putsning samtliga fastigheter	2020
Träfasader	Panel och målning	2019
Plåtarbeten	Byte av del stuprör på entrésidor	2019
Radonmätning	Inomhusluft	2019
Hälsoskydd	Tillsyn allmänt inomhusmiljö, energideklaration	2019
Brandskyddskontroll	Okulär besiktning och tryckmätning av gaspannor	2019
Stolpbelysning	Utbyte av armatur till miljövänlig led-belysning	2019
Dörrar till miljöhus	Nya låsbara dörrar i aluminium	2019
Spillvattenledningar	Underhållsspolning	2018
Ventilation	Byte frånluftsfläktar, spiskåpor och rensning	2018
Fönster och dörrar	Målning	2017-2018
Fasad	Underhåll tegelfasad	2017
Värme	Byte värmepannor, gas	2014-2015
Fiber	Installation fiberkabel, (fast telefoni, TV & bredband)	2013

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2021, samt en fortsatt föreningsstämma den 3 augusti 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## **Medlemsinformation**

### Överlåtelse

Under 2021 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 95 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 94 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1 januari 2014.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rörelsens intäkter	4 997	4 895	4 910	4 908
Resultat efter finansiella poster	1 483	764	689	94
Förändring av underhållsfond	1 529	730	886	111
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	779	859	628	808
Soliditet %	28	26	25	24
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	817	817	817	817
Driftskostnad, kr / kvm	244	220	229	200
Ränta, kr / kvm	102	117	154	177
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	259	254	249	251
Lån, kr / kvm	7 651	7 852	8 052	8 230
Snittränta (%)	1,33	1,49	1,91	2,14

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>6 575 004</b>	<b>6 507 012</b>	<b>2 984 684</b>	<b>763 886</b>
Disposition enligt föreningsstämma			763 886	-763 886
Avsättning till underhållsfond		1 544 000	-1 544 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-15 000	15 000	
Årets resultat				1 483 209
<b>Vid årets slut</b>	<b>6 575 004</b>	<b>8 036 012</b>	<b>2 219 570</b>	<b>1 483 209</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 748 571
Årets resultat före fondförändring	1 483 209
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 544 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 000
Summa över/underskott	3 702 780

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **3 702 780**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

*K*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 869 060	4 869 060
Övriga rörelseintäkter	3	128 143	25 462
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 997 203</b>	<b>4 894 522</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 775 279	-2 356 635
Övriga externa kostnader	7	-182 420	-135 295
Personalkostnader	8	-129 184	-131 390
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-825 160	-825 163
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 912 043</b>	<b>-3 448 483</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 085 160</b>	<b>1 446 039</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 716	14 001
Räntekostnader och liknande resultatposter		-605 667	-696 154
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-601 951</b>	<b>-682 153</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 483 209</b>	<b>763 886</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 483 209</b>	<b>763 886</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10,16	60 445 904	61 271 064
Summa materiella anläggningstillgångar		60 445 904	61 271 064
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		60 445 904	61 271 064
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		-	2 468
Övriga fordringar		65 630	65 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	79 073	66 197
Summa kortfristiga fordringar		144 703	134 295
<b>Kassa och bank</b>	12	4 236 299	2 937 725
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 381 002	3 072 020
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		64 826 906	64 343 084

K

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 575 004	6 575 004
Underhållsfond		8 036 012	6 507 012
Summa bundet eget kapital		14 611 016	13 082 016
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 219 571	2 984 684
Årets resultat		1 483 209	763 886
Summa fritt eget kapital		3 702 780	3 748 570
<b>Summa eget kapital</b>		<b>18 313 796</b>	<b>16 830 586</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	37 054 563	42 982 647
Summa långfristiga skulder		37 054 563	42 982 647
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	8 544 563	3 812 479
Leverantörsskulder		119 095	103 723
Skatteskulder		139 325	35 685
Övriga skulder		23 346	24 708
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	632 218	553 256
Summa kortfristiga skulder		9 458 547	4 529 851
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>64 826 906</b>	<b>64 343 084</b>

15

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 085 160	1 446 039
Avskrivningar	825 160	825 163
	<b>2 910 320</b>	<b>2 271 202</b>
Erhållen ränta	3 716	14 001
Erlagd ränta	-605 667	-696 154
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>2 308 369</b>	<b>1 589 049</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-10 407	29 038
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	196 612	-393 218
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 494 574</b>	<b>1 224 869</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-1 196 000	-1 196 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 196 000</b>	<b>-1 196 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 298 574</b>	<b>28 869</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 937 725</b>	<b>2 908 856</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 236 299</b>	<b>2 937 725</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 20-89 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	4 869 060	4 869 060
<b>Summa</b>	<b>4 869 060</b>	<b>4 869 060</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	9 850	7 250
Överlåtelseavgifter	2 380	7 038
Övriga intäkter	46 395	11 174
Försäkringsersättningar	69 518	-
<b>Summa</b>	<b>128 143</b>	<b>25 462</b>

#### Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	11 607	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 400	57 143
VA & sanitet, installationer	8 095	5 271
Värme, installationer	87 575	123 619
El, installationer	39 654	-
Huskropp	1 471	22 288
P-platser/garage	-	3 975
Vattenskador	155 760	46 843
<b>Summa</b>	<b>308 562</b>	<b>259 139</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 000	59 037
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	86 026
Huskropp, fasader	-	25 416
Huskropp, övrigt	-	613 379
<b>Summa</b>	<b>15 000</b>	<b>783 858</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	571 108	428 220
Teknisk förvaltning	89 909	140 022
Besiktningkostnader	6 456	-
Snöröjning	23 247	5 876
Förbrukningsmaterial	4 235	1 359
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	3 125
El	22 269	18 858
Uppvärmning	18 179	14 396
Vatten och avlopp	221 675	249 576
Avfallshantering	113 196	140 709
Försäkringar	45 729	43 551
Systematiskt brandskyddsarbete	2 034	21 930
Kommunikationskostnader	333 680	246 016
<b>Summa</b>	<b>1 451 717</b>	<b>1 313 638</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	3 716	1 346
Tele och post	3 045	5 637
Förvaltningskostnader	141 864	112 934
Revision	12 500	12 750
Jurist- och advokatkostnader	15 783	-
Bankkostnader	622	1 639
IT-tjänster	431	289
Övriga externa tjänster	300	-
Övriga externa kostnader	4 160	700
<b>Summa</b>	<b>182 420</b>	<b>135 295</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

#### *Arvodet, ersättningar och sociala avgifter*

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	95 200	94 600
Föreningsvald revisor	3 332	3 311
Valberedning	5 236	5 203
Övriga arvoden	5 000	5 492
<b>Summa</b>	<b>108 768</b>	<b>108 606</b>
Sociala avgifter	20 416	22 784
<b>Summa</b>	<b>129 184</b>	<b>131 390</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	825 160	825 163
<b>Summa</b>	<b>825 160</b>	<b>825 163</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	66 462 095	66 462 095
-Mark	3 800 000	3 800 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>70 262 095</b>	<b>70 262 095</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 991 031	-8 165 868
	-8 991 031	-8 165 868
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-825 160	-825 163
	-825 160	-825 163
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-9 816 191</b>	<b>-8 991 031</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>60 445 904</b>	<b>61 271 064</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	56 645 904	57 471 064
Mark	3 800 000	3 800 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	85 667 000	57 096 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>85 667 000</b>	<b>57 096 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	54 155 000	38 197 000

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	79 073	66 197
<b>Summa</b>	<b>79 073</b>	<b>66 197</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 035 598	1 749 613
Transaktionskonto Swedbank	194 015	184 437
Placeringskonto SBAB	1 006 686	1 003 675
<b>Summa</b>	<b>4 236 299</b>	<b>2 937 725</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 544 563	3 812 479
Förfaller 2-5 år från balansdagen	37 054 563	38 646 375
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	4 336 272
<b>Summa</b>	<b>45 599 126</b>	<b>46 795 126</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	45 599 126	46 795 126
<b>Summa</b>	<b>45 599 126</b>	<b>46 795 126</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,71 %	2022-10-25	5 532 084	-	200 000	5 332 084
SBAB	0,92 %	2025-08-15	4 933 522	-	100 000	4 833 522
SBAB	1,19 %	2024-12-06	9 995 860	-	200 000	9 795 860
Swedbank	0,84 %	2022-03-28*	3 016 479	-	400 000	2 616 479
SBAB	0,97 %	2026-10-12	4 936 272	-	120 000	4 816 272
Swedbank	0,78 %	2023-09-25	10 178 909	-	100 000	10 078 909
Swedbank	2,41 %	2025-02-25	8 202 000	-	76 000	8 126 000
<b>Summa</b>			<b>46 795 126</b>	<b>-</b>	<b>1 196 000</b>	<b>45 599 126</b>

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer STIBOR 3M under bindningstiden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	78 660	81 499
Upplupna räntekostnader	33 226	33 968
Förutbetalda intäkter	390 299	323 535
Upplupna revisionsarvoden	12 750	12 750
Upplupna driftskostnader	117 283	101 504
<b>Summa</b>	<b>632 218</b>	<b>553 256</b>

h



## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

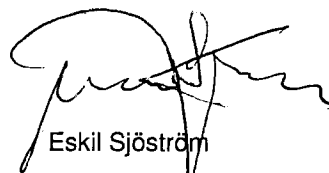
	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	61 940 000	61 940 000
I eget förvar	60 000	60 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>62 000 000</b>	<b>62 000 000</b>

## Underskrifter

Trelleborg, 2022-04-26



Marianne Rydén  
Styrelseordförande



Eskil Sjöström



Leif Nilsson

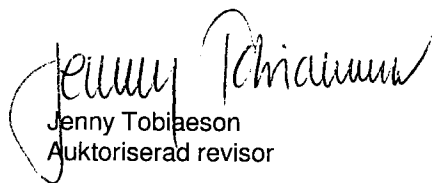


Christina Axåker



Sanny Runesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-27



Jenny Tobiasson  
Auktoriserad revisor



David Varga  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Lillevång i Trelleborg**  
Org.nr 716439-3964

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lillevång i Trelleborg för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2021-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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.

#### ***Den föreningsvalda revisorns ansvar***

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lillevång i Trelleborg för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



**Styrelsens ansvar**

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

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

**Revisorns ansvar**

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



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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Trelleborg 2022-04-27

  
Jenny Tobiasson  
Auktoriserad revisor  
David Varga  
Föreningsvald revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

