

Brf Lillevång i Trelleborg

Årsredovisning 2022

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 of this section is a dark yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Lillevång i Trelleborg
716439-3964
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lillevång i Trelleborg, 716439-3964, med säte i Trelleborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

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

Marianne Rydén	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2024
Staffan Fridlund	Ledamot	2023
Leif Nilsson	Ledamot	2023
Christina Axåker	Ledamot	Avgått 2023-01-25

Styrelsesuppleanter

Birgitta Sjöström	Suppleant	2023
-------------------	-----------	------

Valberedning

Karin Linsjö	2023
Helen Sköld	2023

Ordinarie revisorer

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

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av Staffan Fridlund och Marianne Rydén.



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 energi AB
E.ON
Trelleborgs kommunstyrelse

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



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 348 885 kr och planerat underhåll för 1 970 480 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en ny underhållsplan som är uppdaterad 2022-04-05 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 715 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 288 kr per kvm.

Den nya underhållsplanen gäller 2022-2071.

Tidigare utfört underhåll

Värme	Service gaspannor	2022
Fasad	Underhåll tegelfasad	2022
Tak	Tvätt av tak	2022
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 läsbara dörrar i aluminium	2019
Spillvattenledningar	Underhållspolning	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 räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2022 och extra stämma den 13 september 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

K



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelser).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 94 medlemmar.
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 95 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

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2023 med 3%.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	4 908	4 997	4 895	4 910
Resultat efter finansiella poster*	-794	1 483	764	689
Förändring av underhållsfond	-255	1 529	730	886
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	286	779	859	628
Sparande kr / kvm	336	390	398	354
Soliditet (%)	28	28	26	25
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	817	817	817	817
Driftskostnad, kr / kvm	261	244	220	229
Energikostnad, kr / kvm	47	44	41	47
Ränta, kr / kvm	104	102	117	154
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	288	259	254	249
Lån, kr / kvm	7 450	7 651	7 852	8 052
Räntekänslighet (%)	9	9	10	10
Snittränta (%)	1,39	1,33	1,49	1,91

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostad som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar och underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

k

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	6 575 004	8 036 012	2 219 571	1 483 209
Disposition enligt föreningsstämma			1 483 209	-1 483 209
Avsättning till underhållsfond		1 715 000	-1 715 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 970 480	1 970 480	
Årets resultat				-793 796
Vid årets slut	6 575 004	7 780 532	3 958 260	-793 796

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 702 780
Årets resultat före fondförändring	-793 796
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 715 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 970 480
Summa över/underskott	3 164 464

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 164 464
-----------------------------------	------------------

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

h

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 869 059	4 869 060
Övriga rörelseintäkter	3	38 878	128 143
Summa rörelseintäkter		4 907 937	4 997 203
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-3 877 388	-1 775 279
Övriga externa kostnader	7	-250 402	-182 420
Personalkostnader	8	-137 345	-129 184
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-825 163	-825 160
Summa rörelsekostnader		-5 090 298	-2 912 043
Rörelseresultat		-182 361	2 085 160
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 828	3 716
Räntekostnader och liknande resultatposter		-619 263	-605 667
Summa finansiella poster		-611 435	-601 951
Resultat efter finansiella poster		-793 796	1 483 209
Årets resultat		-793 796	1 483 209

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	59 620 741	60 445 904
Summa materiella anläggningstillgångar		59 620 741	60 445 904
Summa anläggningstillgångar		59 620 741	60 445 904
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		65 702	65 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	81 441	79 073
Summa kortfristiga fordringar		147 143	144 703
Kassa och bank	12	3 268 955	4 236 299
Summa omsättningstillgångar		3 416 098	4 381 002
SUMMA TILLGÅNGAR		63 036 839	64 826 906

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 575 004	6 575 004
Underhållsfond		7 780 532	8 036 012
Summa bundet eget kapital		14 355 536	14 611 016
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 958 260	2 219 571
Årets resultat		-793 796	1 483 209
Summa fritt eget kapital		3 164 464	3 702 780
Summa eget kapital		17 520 000	18 313 796
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	26 579 654	37 054 563
Summa långfristiga skulder		26 579 654	37 054 563
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	17 823 472	8 544 563
Leverantörsskulder		103 557	119 095
Skatteskulder		262 847	139 325
Övriga skulder		-	23 346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	747 309	632 218
Summa kortfristiga skulder		18 937 185	9 458 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 036 839	64 826 906



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-182 361	2 085 160
Avskrivningar	825 163	825 160
	642 802	2 910 320
Erhållen ränta	7 828	3 716
Erlagd ränta	-619 263	-605 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	31 367	2 308 369
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 440	-10 407
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	199 729	196 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	228 656	2 494 574
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	2 616 479	-
Amortering av låneskulder	-3 812 479	-1 196 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 196 000	-1 196 000
Årets kassaflöde	-967 344	1 298 574
Likvida medel vid årets början	4 236 299	2 937 725
Likvida medel vid årets slut	3 268 955	4 236 299

(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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	4 869 059	4 869 060
Summa	4 869 059	4 869 060

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	26 350	9 850
Överlåtelseavgifter	7 230	2 380
Övriga intäkter	5 298	46 395
Försäkringsersättning	-	69 518
Summa	38 878	128 143

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 336	11 607
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 186	4 400
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 923	-
VA & sanitet, installationer	20 563	8 095
Värme, installationer	198 801	87 575
Ventilation, installationer	1 769	-
El, installationer	8 748	39 654
Huskropp	-	1 471
Markytor	14 945	-
Vattenskador	76 261	155 760
Övrigt	14 353	-
Summa	348 885	308 562

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	15 000
Värme, installationer	160 560	-
Huskropp, tak	1 383 914	-
Huskropp, fasader	426 006	-
Summa	1 970 480	15 000

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	594 558	571 108
Teknisk förvaltning	86 906	89 909
Besiktningkostnader	13 625	6 456
Snöröjning	20 032	23 247
Förbrukningsmaterial	9 295	4 235
El	29 029	22 269
Uppvärmning	17 477	18 178
Vatten och avlopp	232 047	221 675
Avfallshantering	146 297	113 196
Försäkringar	48 473	45 729
Systematiskt brandskyddsarbete	-	2 034
Kommunikationskostnader	360 284	333 681
Summa	1 558 023	1 451 717



Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 608	-
Kontorsmateriel och trycksaker	4 409	3 716
Tele och post	5 639	3 045
Förvaltningskostnader	146 270	141 864
Revision	14 150	12 500
Jurist- och advokatkostnader	-	15 783
Bankkostnader	4 583	622
Stämpelskatt	1 250	-
IT-tjänster	456	431
Övriga externa tjänster	68 237	300
Övriga externa kostnader	800	4 159
Summa	250 402	182 420

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	92 814	95 200
Föreningsvald revisor	3 381	3 332
Valberedning	5 313	5 236
Övriga arvoden	9 660	5 000
Summa	111 168	108 768
Sociala avgifter	26 177	20 416
Summa	137 345	129 184

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	825 163	825 160
Summa	825 163	825 160



Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	66 462 095	66 462 095
-Mark	3 800 000	3 800 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	70 262 095	70 262 095
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 816 191	-8 991 031
	-9 816 191	-8 991 031
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-825 163	-825 160
	-825 163	-825 160
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-10 641 354	-9 816 191
 Redovisat värde	59 620 741	60 445 904
 <i>Varav</i>		
Byggnader	55 820 741	56 645 904
Mark	3 800 000	3 800 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	85 667 000	85 667 000
Totalt taxeringsvärde	85 667 000	85 667 000
<i>Varav byggnader</i>	54 155 000	54 155 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	81 441	79 073
Summa	81 441	79 073

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 032 209	3 035 598
Transaktionskonto Swedbank	223 343	194 015
Placeringskonto SBAB	1 013 403	1 006 686
Summa	3 268 955	4 236 299

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	17 823 472	8 544 563
Förfaller 2-5 år från balansdagen	26 579 654	37 054 563
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	44 403 126	45 599 126

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	44 403 126	45 599 126
Summa	44 403 126	45 599 126

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	3,52 %	2023-01-28*	5 332 084	-	200 000	5 132 084
SBAB	0,92 %	2025-08-15	4 833 522	-	100 000	4 733 522
SBAB	1,19 %	2024-12-06	9 795 860	-	200 000	9 595 860
Swedbank	0,84 %	Löst	2 616 479	-	2 616 479	-
SBAB	0,97 %	2026-10-12	4 816 272	-	120 000	4 696 272
Swedbank	0,78 %	2023-09-25	10 078 909	-	100 000	9 978 909
SBAB	3,28 %	2023-03-28	-	2 516 479	300 000	2 216 479
Swedbank	2,41 %	2025-02-25	8 126 000	-	76 000	8 050 000
Summa			45 599 126	2 516 479	3 712 479	44 403 126

* Lånet är kapitalbundet till SBAB per 2023-01-28 - 2024-01-30 till ränta 3,63%.

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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	144 817	78 660
Upplupna räntekostnader	50 302	33 226
Förutbetalda intäkter	410 041	390 299
Upplupna revisionsarvoden	14 400	12 750
Upplupna driftskostnader	127 749	117 283
Summa	747 309	632 218

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

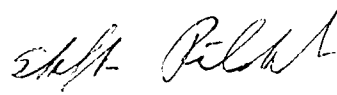
	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	61 940 000	61 940 000
I eget förvar	60 000	60 000
Summa ställda säkerheter	62 000 000	62 000 000

Underskrifter

Trelleborg, 2023-05 -10



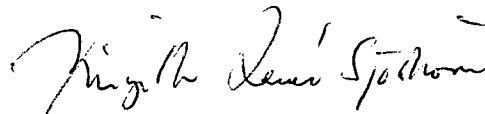
Marianne Rydén
Styrelseordförande



Staffan Fridlund

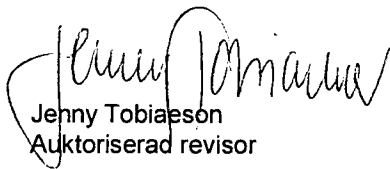


Leif Nilsson



Birgitta Sjöström
Styrelsesuppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 05-11



Jenny Tobiason
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 2022.

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 2022-12-31 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 att utföra 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, förfälskning, 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 2022 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 revisionssed 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.

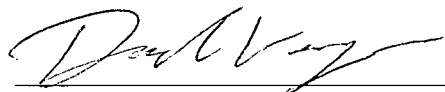
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 2023- 05-11


Jenny Tobiaeson
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 intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker 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 intäker

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 intäker 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 intäker.

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. Stagarna 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 | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

