

Brf Lillevång i Trelleborg

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Lillevång i Trelleborg
716439-3964
Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023.

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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Marianne Rydén	Ordförande	2024
Birgitta Lanér Sjöström	Ledamot	2025
Leif Nilsson	Ledamot	2024
Karin Linsjö	Ledamot	2025
Katarina Lundgren (Avgått 2023-08-25)	Ledamot	2025
Helene Sköld (Avgått 2023-08-25)	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Marie Alm	Suppleant	2024
Peter Andersson (Avgått 2023-08-25)	Suppleant	2024

Valberedning

Eskil Sjöström	2024
Ulf Nannsjö	2024

Ordinarie revisorer

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

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen, firman tecknas två i föreningen av ledamöterna.



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 (Tom 231231)	Fastighetservice, snöröjning och trädgårdsarbete
Fredriks Schakt och Trädgårdsanläggning (Start 240101)	Snöröjning och trädgårdsarbete
Bredablick förvaltning (Tom 231231)	Ekonomisk förvaltning
Nabo (Start 240101)	Ekonomisk förvaltning
Nabo (Start 240101)	Teknisk förvaltning
Telia	Bredband och TV
Trelleborgs energi AB	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Trelleborgs kommunstyrelse	Återvinning



Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 187 923 kr och planerat underhåll för 74 439 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 1 730 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 290 kr per kvm.

Den nya underhållsplanen gäller 2022-2071.

Tidigare utfört underhåll

Uthyrningslokal och miljöhus	Byte av lampor	2023
Garage förråd	Byte av panel och målning	2023
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 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 räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2023 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 95 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 97 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 2024 med 5%.

I årsavgiften ingår, vatten, kabel-tv, bredband och parkering

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	5 091	4 908	4 997	4 895
Resultat efter finansiella poster	1 123	-794	1 483	764
Förändring av underhållsfond	1 656	-255	1 529	730
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	292	286	779	859
Sparande, kr / kvm	339	336	390	398
Soliditet (%)	30	28	28	26
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	841	817	817	817
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	99	99	99	99
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	841	817	817	817
Driftskostnad, kr / kvm	289	261	244	220
Energikostnad, kr / kvm	44	47	44	41
Ränta, kr / kvm	147	104	102	117
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	290	288	259	254
Lån, kr / kvm	7 182	7 450	7 651	7 852
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	7 182	7 450	7 651	7 852
Räntekänslighet (%)	9	9	9	10
Snittränta (%)	2,05	1,39	1,33	1,49

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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 fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area 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.



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	7 780 532	3 958 260	-793 796
Disposition enligt föreningsstämma			-793 796	793 796
Avsättning till underhållsfond		1 730 000	-1 730 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-74 439	74 439	
Årets resultat				1 123 230
Vid årets slut	6 575 004	9 436 093	1 508 903	1 123 230

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 164 464
Årets resultat före fondförändring	1 123 230
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 730 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	74 439
Summa över/underskott	2 632 133

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 632 133
-----------------------------------	------------------

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 015 208	4 869 059
Övriga rörelseintäkter	3	75 648	38 878
Summa rörelseintäkter		5 090 856	4 907 937
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 987 104	-3 877 388
Övriga externa kostnader	7	-182 236	-250 402
Personalkostnader	8	-152 956	-137 345
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-825 164	-825 163
Summa rörelsekostnader		-3 147 460	-5 090 298
Rörelseresultat		1 943 396	-182 361
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 535	7 828
Räntekostnader och liknande resultatposter		-875 701	-619 263
Summa finansiella poster		-820 166	-611 435
Resultat efter finansiella poster		1 123 230	-793 796
Årets resultat		1 123 230	-793 796

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	58 795 577	59 620 741
Summa materiella anläggningstillgångar		58 795 577	59 620 741
Summa anläggningstillgångar		58 795 577	59 620 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 526	-
Övriga fordringar		5 225	65 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	88 961	81 441
Summa kortfristiga fordringar		103 712	147 143
Kassa och bank	12	3 120 157	3 268 955
Summa omsättningstillgångar		3 223 869	3 416 098
SUMMA TILLGÅNGAR		62 019 446	63 036 839



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 575 004	6 575 004
Underhållsfond		9 436 093	7 780 532
Summa bundet eget kapital		16 011 097	14 355 536
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 508 903	3 958 260
Årets resultat		1 123 230	-793 796
Summa fritt eget kapital		2 632 133	3 164 464
Summa eget kapital		18 643 230	17 520 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	26 666 703	26 579 654
Summa långfristiga skulder		26 666 703	26 579 654
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	16 140 423	17 823 472
Leverantörsskulder		162 483	103 557
Skatteskulder		175 507	262 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	231 100	747 309
Summa kortfristiga skulder		16 709 513	18 937 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 019 446	63 036 839



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 943 396	-182 361
Avskrivningar	825 164	825 163
	2 768 560	642 802
Erhållen ränta	55 535	7 828
Erlagd ränta	-875 701	-619 263
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 948 394	31 367
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	43 431	-2 440
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-544 623	199 729
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 447 202	228 656
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	17 177 472	2 616 479
Amortering av låneskulder	-18 773 472	-3 812 479
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 596 000	-1 196 000
Årets kassaflöde	-148 798	-967 344
Likvida medel vid årets början	3 268 955	4 236 299
Likvida medel vid årets slut	3 120 157	3 268 955

(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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	5 015 208	4 869 059
Summa	5 015 208	4 869 059

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övernattningsslagenhet/gemensamhetslokal	26 300	26 350
Överlåtelseavgifter	5 147	7 230
Övriga intäkter	1 005	5 298
Försäkringsersättningar	43 196	-
Summa	75 648	38 878

Not 4 Reparationer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 259	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 375	4 336
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	701	6 186
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	2 923
VA & sanitet, installationer	7 199	20 563
Värme, installationer	158 634	198 801
Ventilation, installationer	-	1 769
El, installationer	3 458	8 748
Huskropp	13 297	-
Markytor	-	14 945
Vattenskador	-	76 261
Övrigt	-	14 353
Summa	187 923	348 885

Not 5 Planerat underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	25 956	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	15 409	-
Värme, installationer	-	160 560
Huskropp, tak	-	1 383 914
Huskropp, fasader	33 074	426 006
Summa	74 439	1 970 480

Not 6 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	622 229	594 558
Teknisk förvaltning	87 871	86 906
Besiktningkostnader	149 929	13 625
Snöröjning	17 212	20 032
Förbrukningsmaterial	11 894	9 295
El	24 807	29 029
Uppvärmning	20 912	17 477
Vatten och avlopp	216 207	232 047
Avfallshantering	157 200	146 297
Försäkringar	52 837	48 473
Systematiskt brandskyddsarbete	2 175	-
Kommunikationskostnader	361 469	360 284
Summa	1 724 742	1 558 023



Not 7 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 901	4 608
Kostnader för transportmedel	223	-
Kontorsmateriel och trycksaker	2 211	4 409
Tele och post	3 266	5 639
Förvaltningskostnader	134 777	146 270
Revision	21 369	14 150
Bankkostnader	3 818	4 583
Stämpelskatt	-	1 250
IT-tjänster	589	456
Övriga externa tjänster	9 506	68 237
Övriga externa kostnader	3 576	800
Summa	182 236	250 402

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	105 000	92 814
Föreningsvald revisor	4 087	3 381
Valberedning	5 775	5 313
Övriga arvoden	15 750	9 660
Summa	130 612	111 168
Sociala avgifter	22 344	26 177
Summa	152 956	137 345

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	825 164	825 163
Summa	825 164	825 163



Not 10 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<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	-10 641 354	-9 816 191
	-10 641 354	-9 816 191
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-825 164	-825 163
	-825 164	-825 163
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-11 466 518	-10 641 354
 Redovisat värde	58 795 577	59 620 741
 <i>Varav</i>		
Byggnader	54 995 577	55 820 741
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

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	88 961	81 441
Summa	88 961	81 441

Not 12 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 788 034	2 032 209
Transaktionskonto Swedbank	292 121	223 343
Placeringskonto SBAB	1 040 002	1 013 403
Summa	3 120 157	3 268 955

Not 13 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 140 423	17 823 472
Förfaller 2-5 år från balansdagen	26 666 703	26 579 654
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	42 807 126	44 403 126

Not 14 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	42 807 126	44 403 126
Summa	42 807 126	44 403 126

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	3,52 %	Löst	5 132 084	-	5 132 084	-
SBAB*	3,63 %	2024-01-30	-	4 982 084	450 000	4 532 084
SBAB	0,92 %	2025-08-15	4 733 522	-	100 000	4 633 522
SBAB	1,19 %	2024-12-06	9 595 860	-	200 000	9 395 860
Swedbank	4,70 %	2025-09-25	-	9 978 909	100 000	9 878 909
SBAB	0,97 %	2026-10-12	4 696 272	-	120 000	4 576 272
Swedbank	0,78 %	Löst	9 978 909	-	9 978 909	-
SBAB	3,28 %	Löst	2 216 479	-	2 216 479	-
SBAB	4,09 %	2024-03-28	-	2 216 479	400 000	1 816 479
Swedbank	2,41 %	2025-02-25	8 050 000	-	76 000	7 974 000
Summa			44 403 126	17 177 472	18 773 472	42 807 126

*Lånet är kapitalbundet till 2025-01-30. 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

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	170 333	144 817
Upplupna räntekostnader	21 467	50 302
Förutbetalda intäkter	-	410 041
Upplupna revisionsarvoden	18 300	14 400
Upplupna driftskostnader	21 000	127 749
Summa	231 100	747 309

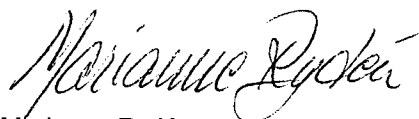
Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<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, 2024-04-29



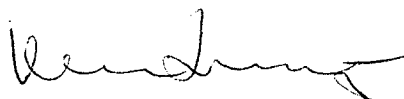
Marianne Rydén
Styrelseordförande



Birgitta Lanér Sjöström

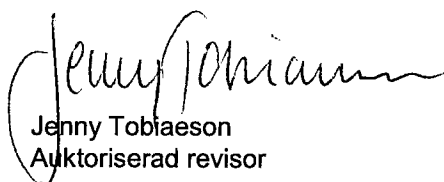


Leif Nilsson



Karin Linsjö

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-08



Jenny Tobiaeson
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 2023.

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 2023-12-31 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 våra 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 vi 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 Lillvång i Trelleborg för räkenskapsåret 2023 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 tryggsamt sätt.

Revisorers 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 vi 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 vår professionella 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 2024- 05-08


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



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

