

Brf Lolland

Årsredovisning 2022

The bottom half of the cover 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 gradient from yellow to black.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Lolland
746000-2194
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lolland, 746000-2194, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-06-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2021-09-01 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

Elma Huskic	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2023
Enar Omeragic	Ledamot	2023
Karin Larsson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Eva Buch	Suppleant	2023
Andreas Andersson	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2023
------------------	----------------------	------

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Lolland 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1949. Fastigheten är belägen på Bobergsången 6 A-B och John Ericssons väg 59.

Samtliga lägenheter är upplupna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	4 rok
6 st	12 st	6 st

Total tomtarea:	1 569 kvm
Total bostadsarea:	1 419 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
E:ON	Serviceavtal värme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Bredablick Förvaltning	Vinterrenhållning
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 28 022 kr och planerat underhåll för 264 781. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-07-04 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 311 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 219 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 april 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelser).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 30 medlemmar.

4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 31 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 senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 20 %.

Uteöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 236	1 137	1 040	993
Resultat efter finansiella poster	-143	-1 572	209	-3
Förändring av underhållsfond	46	-717	299	216
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-111	-777	-12	-141
Sparande kr / kvm	141	128	202	107
Soliditet (%)	1	2	30	27
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	817	743	675	643
Driftskostnad, kr / kvm	414	451	378	378
Energikostnad, kr / kvm	197	190	172	171
Ränta, kr / kvm	177	119	53	76
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	219	215	211	206
Lån, kr / kvm	13 446	13 478	3 090	3 132
Räntekänslighet (%)	16	18	5	5
Snittränta (%)	1,32	0,88	1,70	2,41

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2023. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

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	32 900		1 906 852	-1 572 339
Disposition enligt föreningsstämma			-1 572 339	1 572 339
Avsättning till underhållsfond		311 000	-311 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-264 781	264 781	
Årets resultat				-142 838
Vid årets slut	32 900	46 219	288 294	-142 838

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	334 513
Årets resultat före fondförändring	-142 838
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-311 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	264 781
Summa över/underskott	145 456

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **145 456**

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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 159 332	1 053 948
Övriga rörelseintäkter	3	76 342	82 598
Summa rörelseintäkter		1 235 674	1 136 546
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-880 917	-2 338 272
Övriga externa kostnader	7	-129 113	-89 448
Personalkostnader	8	-39 426	-34 825
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-78 305	-78 305
Summa rörelsekostnader		-1 127 761	-2 540 850
Rörelseresultat		107 913	-1 404 304
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		573	184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 324	-168 219
Summa finansiella poster		-250 751	-168 035
Resultat efter finansiella poster		-142 838	-1 572 339
Årets resultat		-142 838	-1 572 339

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,17	18 696 892	18 771 453
Inventarier, maskiner och installationer	11	48 672	52 416
Summa materiella anläggningstillgångar		18 745 564	18 823 869
Summa anläggningstillgångar		18 745 564	18 823 869
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	7 554
Övriga fordringar		23 823	15 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	26 746	24 051
Summa kortfristiga fordringar		50 569	47 343
<i>Kassa och bank</i>	13	868 247	1 632 961
Summa omsättningstillgångar		918 816	1 680 304
SUMMA TILLGÅNGAR		19 664 380	20 504 173

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		32 900	32 900
Underhållsfond		46 219	-
Summa bundet eget kapital		79 119	32 900
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		288 294	1 906 853
Årets resultat		-142 838	-1 572 339
Summa fritt eget kapital		145 456	334 514
Summa eget kapital		224 575	367 414
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	15 870 000	15 915 000
Summa långfristiga skulder		15 870 000	15 915 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 210 000	3 210 000
Leverantörsskulder		96 028	790 895
Skatteskulder		3 456	2 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	260 321	218 199
Summa kortfristiga skulder		3 569 805	4 221 759
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 664 380	20 504 173

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	107 913	-1 404 304
Avskrivningar	78 305	78 305
	186 218	-1 325 999
Erhållen ränta	573	184
Erlagd ränta	-251 324	-168 219
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-64 533	-1 494 034
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 226	-8 415
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-651 955	777 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-719 714	-724 644
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-12 881 575
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-12 881 575
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 150 000	14 800 000
Amortering av låneskulder	-3 195 000	-60 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 000	14 740 000
Årets kassaflöde	-764 714	1 133 781
Likvida medel vid årets början	1 632 961	499 180
Likvida medel vid årets slut	868 247	1 632 961

(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	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 159 332	1 053 948
Summa	1 159 332	1 053 948

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	73 440	73 440
Överlåtelseavgifter	2 398	4 739
Övriga intäkter	504	4 419
Summa	76 342	82 598

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 951	3 246
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 270	700
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 068	-
VA & sanitet, installationer	-	8 250
Värme, installationer	3 549	-
El, installationer	-	1 100
Vattenskador	12 184	2 312
Övrigt	-	7 867
Summa	28 022	23 475

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	43 690	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	24 091	-
VA & sanitet, installationer	197 000	1 643 600
Markytor	-	31 875
Summa	264 781	1 675 475

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	36 456	35 016
Teknisk förvaltning	106 519	102 092
Besiktningskostnader	10 436	19 041
Bevakningskostnader	1 869	-
Snöröjning	27 850	80 452
Serviceavtal	4 051	3 975
Förbrukningsmaterial	389	5 393
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	1 398
El	53 283	37 191
Uppvärmning	161 669	172 731
Vatten och avlopp	65 172	59 501
Avfallshantering	31 370	36 649
Försäkringar	12 771	11 772
Kabel-TV	30 240	29 473
Bredband	44 640	44 638
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 399	
Summa	588 114	639 322

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	7 390
Tele och post	1 625	3 087
Förvaltningskostnader	63 164	56 364
Revision	17 525	16 300
Bankkostnader	1 624	1 756
Stämpelskatt	44 375	-
Övriga externa tjänster	-	3 750
Övriga externa kostnader	800	801
Summa	129 113	89 448

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	30 000	26 500
Summa	30 000	26 500
Sociala avgifter	9 426	8 325
Summa	39 426	34 825

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	74 561	74 561
Inventarier, maskiner och installationer	3 744	3 744
Summa	78 305	78 305

Not 10 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	7 456 092	7 456 092
-Mark	12 881 575	-
	<u>20 337 667</u>	<u>7 456 092</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Mark	-	12 881 575
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	20 337 667	20 337 667
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 566 214	-1 491 653
	<u>-1 566 214</u>	<u>-1 491 653</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-74 561	-74 561
	<u>-74 561</u>	<u>-74 561</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 640 775	-1 566 214
 Redovisat värde	18 696 892	18 771 453
 <i>Varav</i>		
Byggnader	5 815 317	5 889 878
Mark	12 881 575	12 881 575
 Taxeringsvärden		
Bostäder	29 800 000	27 200 000
Totalt taxeringsvärde	29 800 000	27 200 000
<i>Varav byggnader</i>	15 800 000	13 200 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	355 633	355 633
	<u>355 633</u>	<u>355 633</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	355 633	355 633
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-303 217	-299 473
	<u>-303 217</u>	<u>-299 473</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 744	-3 744
	<u>-3 744</u>	<u>-3 744</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-306 961	-303 217
Redovisat värde	48 672	52 416

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	26 746	24 051
Summa	26 746	24 051

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	1 985	1 985
Transaktionskonto Handelsbanken	866 262	1 630 976
Summa	868 247	1 632 961

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 210 000	3 210 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 370 000	7 415 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	8 500 000	8 500 000
Summa	19 080 000	19 125 000

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	19 080 000	19 125 000
Summa	19 080 000	19 125 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB*	0,59 %	2024-08-28	1 825 000	-	45 000	1 780 000
SEB	1,04 %	2025-08-28	2 500 000	-	-	2 500 000
SBAB	1,62 %	2031-03-13	6 300 000	-	-	6 300 000
SBAB	1,10 %	2026-03-13	3 150 000	-	-	3 150 000
SBAB***	3,07 %	2023-03-01	3 150 000	-	-	3 150 000
SBAB**	1,62 %	2023-03-01	2 200 000	-	-	2 200 000
Summa			19 125 000	-	45 000	19 080 000

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

*Lånet har amorterats med 60 000 Kr men har betalats efter balansdag vilket har lett till att årets amortering är 15 000 Kr lägre än tidigare år.

**Lånet har omförhandlats och är bundet till 2031-10-16.

***Lånet har omförhandlats och är kapitalbundet till 2024-03-01. Räntan följer Stiber 3M under bindningstiden.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	39 426	34 826
Upplupna räntekostnader	33 893	18 841
Förutbetalda intäkter	117 469	96 385
Upplupna revisionsarvoden	17 325	16 300
Upplupna driftskostnader	52 208	51 847
Summa	260 321	218 199

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	19 851 000	19 851 000
Summa ställda säkerheter	19 851 000	19 851 000

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Elma Huskic
Styrelseordförande

Enar Omeragic

Karin Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor



Årsredovisning Brf Lolland

Antal sidor: 18
Verifikationsdatum: Apr 05 2023 04:36PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 641D963AD865A
APR 05 2023 04:36PM

Deltagare

Sameh Afshar (Skapare)

Bredablickgruppen





Elma Huskic (Esignatur)

Enar Omeragic (Esignatur)

Karin Larsson (Esignatur)

Karin Svensson (Esignatur)



Mar 24 2023 01:27PM	Sameh Afshar skickade dokumentet till deltagarna
Apr 05 2023 12:55PM	Elma Huskic granskade dokumentet:
Apr 05 2023 12:55PM	 ELMA HUSKIC signerade dokumentet
Apr 03 2023 05:46PM	Enar Omeragic granskade dokumentet:
Apr 03 2023 05:50PM	 ENAR OMERAGIC signerade dokumentet
Apr 03 2023 05:00PM	Karin Larsson granskade dokumentet:
Apr 03 2023 05:01PM	 Karin Maria Helén Larsson signerade dokumentet
Apr 05 2023 02:44PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 05 2023 04:36PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 05 2023 04:36PM	Dokumentet har signerats





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lolland, org.nr 746000-2194

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lolland för år 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 31 december 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Lolland för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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
- 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 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 revisionsssed 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Karlén Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse Brf Lolland

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 05 2023 04:36PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 641D956C0EAB9
APR 05 2023 04:36PM


Deltagare**Sameh Afshar (Skapare)**

Bredablickgruppen

Karin Svensson (Esignatur)**Registrerade händelser**

Mar 24 2023
01:21PM Sameh Afshar skickade dokumentet till deltagarna

Apr 05 2023
04:35PM Karin Svensson granskade dokumentet:

Apr 05 2023
04:36PM  KARIN SVENSSON signerade dokumentet

Apr 05 2023
04:36PM Dokumentet har signerats



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

