



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Bruket i Svedala





# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bruket i Svedala

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och eventuella lokaler åt medlemmarna för privat nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-05-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Svedala.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen ÅKERBRUKETS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING. Föreningens andel är 16 procent. Samfälligheten förvaltar sophus och lekplatser.

##### Styrelsen

Simon Leeb-Lundberg	Ordförande
Roger Fisk	Ledamot
Annette Jakobsson	Ledamot
Amanda Neergaard	Ledamot
Christoffer Nordblad	Ledamot
Johan Gustav Zandén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Afrodita Cristea	Ordinarie Extern	BoRevision
Per-Erik Gillberg	Suppleant Extern	BoRevision

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-07.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svedala 306:297 1&2	2015	Svedala

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 3 småhus.

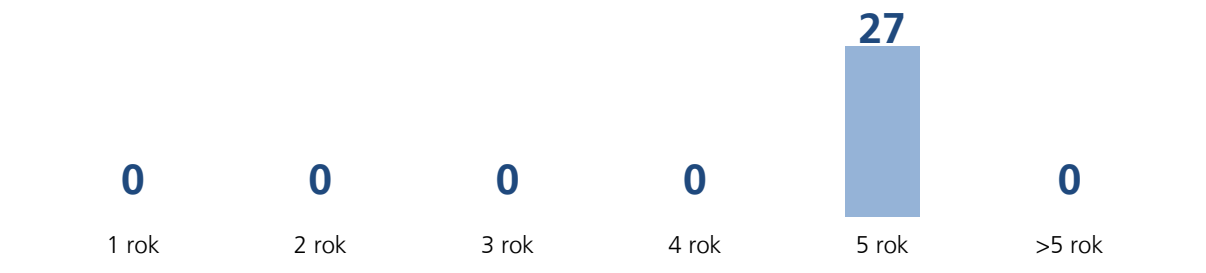
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 835 m<sup>2</sup>, varav 2 835 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Axcell

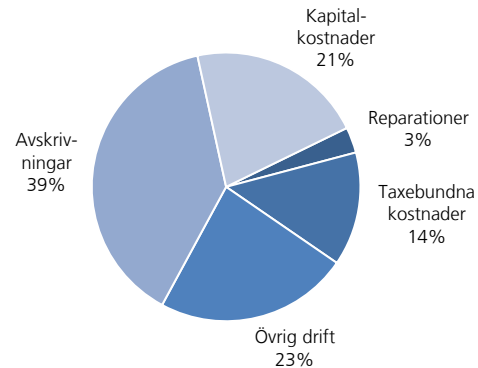
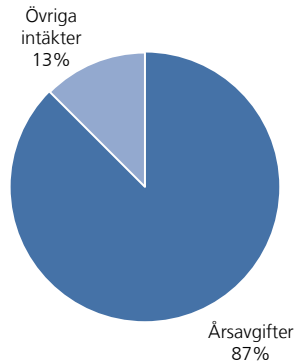


## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 195 183</b>	<b>968 986</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 777 034	1 693 616
Finansiella intäkter	92	0
Minskning kortfristiga fordringar	14 658	0
	<b>1 791 784</b>	<b>1 693 616</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	696 353	470 778
Finansiella kostnader	369 341	614 825
Ökning av kortfristiga fordringar	0	20 776
Minskning av långfristiga skulder	355 000	355 000
Minskning av kortfristiga skulder	28 496	6 040
	<b>1 449 190</b>	<b>1 467 419</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 537 777</b>	<b>1 195 183</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>342 594</b>	<b>226 197</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st  
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	548	548	548	548
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	12 349	12 474	12 600	12 725
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	3	3	4	3
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	59	27	49	51
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	130	217	226	197
Soliditet (%)	62	62	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	40	-64	-101	52
Nettoomsättning (tkr)	1 700	1 629	1 685	1 555

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 835 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	57 670 000	0	0	57 670 000
Fond för yttre underhåll	354 000	91 000	0	263 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>58 024 000</b>	<b>91 000</b>	<b>0</b>	<b>57 933 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-325 658	-91 000	-63 654	-171 004
Årets resultat	39 766	39 766	63 654	-63 654
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-285 892</b>	<b>-51 234</b>	<b>0</b>	<b>-234 658</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>57 738 108</b>	<b>39 766</b>	<b>0</b>	<b>57 698 342</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	39 766
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-234 658
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-91 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-285 892</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<u><b>-285 892</b></u>
----------------------------------	------------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 699 679	1 628 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 355	64 800
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 777 034</b>	<b>1 693 616</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-414 212	-247 157
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 297	-161 328
Personalkostnader	Not 6	-124 844	-62 293
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-671 667	-671 667
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 368 019</b>	<b>-1 142 445</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>409 014</b>	<b>551 171</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		92	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 341	-614 825
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-369 249</b>	<b>-614 825</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>39 766</b>	<b>-63 654</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>39 766</b>	<b>-63 654</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader <span style="float: right;">Not 8,12</span>	91 413 333	92 085 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>91 413 333</b>	<b>92 085 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>91 413 333</b>	<b>92 085 000</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	9	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	879 353	1 044 693
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>879 362</b>	<b>1 044 693</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	664 533	171 266
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>664 533</b>	<b>171 266</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 543 895</b>	<b>1 215 959</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>92 957 228</b>	<b>93 300 959</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		57 670 000	57 670 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	354 000	263 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 024 000</b>	<b>57 933 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-325 658	-171 004
Årets resultat		39 766	-63 654
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-285 892</b>	<b>-234 658</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>57 738 108</b>	<b>57 698 342</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	10 723 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>10 723 250</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	35 009 750	24 641 500
Leverantörsskulder		6 068	29 585
Övriga skulder		29 232	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	174 071	208 282
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 219 121</b>	<b>24 879 367</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 957 228</b>	<b>93 300 959</b>



## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnader	120 år	120 År

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Årsavgifter	1 554 552	1 554 552
Vattenintäkter	0	77 850
Vattenintäkter moms	145 135	0
Vattenintäkter avräkning	0	-3 585
Öresutjämning	-8	-2
	<b>1 699 679</b>	<b>1 628 816</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Försäkringsersättning	12 554	0
Övriga intäkter	64 801	64 800
	<b>77 355</b>	<b>64 800</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	6 462	6 492
	Fastighetskötsel beställning	1 013	2 784
	Myndighetstillsyn	44 550	0
	Gård	0	7 032
	Serviceavtal	2 154	0
	Förbrukningsmateriel	0	5 211
	Störningsjour och larm	2 154	0
	Brandskydd	8 663	0
		<b>64 996</b>	<b>21 519</b>
	<b>Reparationer</b>		
	VVS	0	25 960
	Värmeanläggning/undercentral	24 288	0
	Ventilation	16 172	0
	Elinstallationer	9 375	0
	Vattenskada	2 945	995
		<b>52 780</b>	<b>26 955</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	8 782	9 440
	Vatten	168 529	75 501
	Sophämtning/renhållning	60 750	51 300
		<b>238 061</b>	<b>136 241</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	36 775	35 024
	Självrisk	0	1 500
	Samfällighetsavgift	21 600	25 918
		<b>58 375</b>	<b>62 442</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>414 212</b>	<b>247 157</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Kreditupplysning	939	3 064
	Tele- och datakommunikation	81 073	80 837
	Inkassering avgift/hyra	1 025	450
	Revisionsarvode extern revisor	12 625	12 250
	Föreningskostnader	2 633	2 813
	Fritids- och trivselkostnader	1 215	2 206
	Förvaltningsarvode	48 544	43 752
	Administration	4 393	11 156
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	4 850	4 800
		<b>157 297</b>	<b>161 328</b>



<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	95 002	47 400
	Sociala kostnader	29 842	14 893
		<b>124 844</b>	<b>62 293</b>
	*Styrelsens arvode avser 2020 och 2021		
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	671 667	671 667
		<b>671 667</b>	<b>671 667</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	94 100 000	94 100 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>94 100 000</b>	<b>94 100 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 015 000	-1 343 333
	Årets avskrivningar enligt plan	-671 667	-671 667
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 686 667</b>	<b>-2 015 000</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>91 413 333</b>	<b>92 085 000</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 500 000	13 500 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	37 959 000	31 413 000
	Taxeringsvärde mark	11 607 000	8 397 000
		<b>49 566 000</b>	<b>39 810 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	49 566 000	39 810 000
		<b>49 566 000</b>	<b>39 810 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattekonto	261	261
	Momsavräkning	5 848	3 277
	Klientmedel hos SBC	415 152	1 023 917
	Forordingar kreditfakturer	0	17 238
	Räntekonto hos SBC	458 092	0
		<b>879 353</b>	<b>1 044 693</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	263 000	172 000
	Reservering enligt stadgar	91 000	91 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>354 000</b>	<b>263 000</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2021-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Swedbank	1,930 %	10 723 250	11 078 250
	Swedbank	0,723 %	12 143 250	12 143 250
	Swedbank	0,723 %	12 143 250	12 143 250
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>35 009 750</b>	<b>35 364 750</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-35 009 750	-24 641 500
			<b>0</b>	<b>10 723 250</b>

**Villkors-  
ändringsda  
g**  
2022-10-25  
Rörlig ränta  
Rörlig ränta

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 234 750 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	36 430 000	36 430 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Ränta	34 118	78 334
	Avgifter och hyror	139 953	129 948
		<b>174 071</b>	<b>208 282</b>

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Svedala den 8 / 5 2022



Simon Leeb-Lundberg  
Ordförande



Roger Fisk  
Ledamot



Annette Jakobsson  
Ledamot



Amanda Neergaard  
Ledamot

Christoffer Nordblad  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 05 2022  
BoRevision AB



Afrodita Cristea  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bruket i Svedala, org.nr. 769631-0007

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bruket i Svedala för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### 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 iverkliga verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. Risker 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 min 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 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 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. 

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bruket i Svedala för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Svedala den 10/10 2022

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)