

# Årsredovisning 2022

BRF KVISLJUNGE BY 2:286

769638-7781



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF KVISLJUNGBY 2:286

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 4  |
| Resultaträkning        | 8  |
| Balansräkning          | 9  |
| Kassaflödesanalys      | 11 |
| Noter                  | 12 |

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2020-06-08.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Kvisljungeby 2:286. Föreningen har 15 bostadsrätter om totalt 946 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Victor Lundqvist        | Ordförande      |
| Annika Storm            | Styrelseledamot |
| Per Mikael Persson Stor | Styrelseledamot |

### VALBEREDNING

David Jakobsson.



## FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

## REVISORER

Heléne Margareta Ekman    Revisor

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Ekonomisk förvaltning | Nabo               |
| Försäkring            | Länsförsäkringar   |
| Mätdata               | Infometric         |
| Fastighetsskötsel     | Johans entreprenad |

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Färdigställande av byggnad skedde i början av 2022 och inflytt skedde 1 mars 2022. Alla lägenheter är sålda.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### EKONOMI

Vi i styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 10% för 2023.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

Vi har ändrat till individuell mätning och intern debitering av laddstolpar under året.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 20 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 18 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                       | 2022       | 2021    | 2020        |
|---------------------------------------|------------|---------|-------------|
| Nettoomsättning                       | 530 579    | -       | -           |
| Resultat efter fin. poster            | -284 771   | -18 000 | -18 298 083 |
| Soliditet, %                          | 79         | 9       | 12          |
| Yttre fond                            | 4 730      | -       | -           |
| Taxeringsvärde                        | 10 040 000 | -       | -           |
| Bostadsyta, kvm                       | 946        | -       | -           |
| Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 542        | -       | -           |
| Lån per kvm bostadsyta, kr            | 11 900     | -       | -           |
| Belåningsgrad, %                      | 20,84      | -       | -           |

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                       | 2021-12-31       | Disp av föreg<br>års resultat | Disp av<br>övriga poster | 2022-12-31        |
|-----------------------|------------------|-------------------------------|--------------------------|-------------------|
| Insatser              | 4 269 000        | -                             | 38 811 000               | 43 080 000        |
| Fond, yttre underhåll | 0                | -                             | 4 730                    | 4 730             |
| Uppskrivningsfond     | 18 298 000       | -                             | -                        | 18 298 000        |
| Balanserat resultat   | -18 298 083      | -18 000                       | -                        | -18 316 083       |
| Årets resultat        | -18 000          | 18 000                        | -284 771                 | -284 771          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>4 250 917</b> | <b>0</b>                      | <b>38 530 959</b>        | <b>42 781 876</b> |

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -18 316 083        |
| Årets resultat      | -284 771           |
| Totalt              | <b>-18 600 854</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

|                                      |                    |
|--------------------------------------|--------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 23 650             |
| Balanseras i ny räkning              | -18 624 504        |
|                                      | <b>-18 600 854</b> |

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

|                                                   | Not | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|----------------------------|----------------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                            | 2   |                            |                            |
| Nettoomsättning                                   |     | 530 579                    | 0                          |
| Rörelseintäkter                                   |     | 3 750                      | 0                          |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>534 329</b>             | <b>0</b>                   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                           |     |                            |                            |
| Driftskostnader                                   | 3-5 | -239 508                   | 0                          |
| Övriga externa kostnader                          | 6   | -71 285                    | 0                          |
| Personalkostnader                                 | 7   | -19 713                    | 0                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -302 616                   | 0                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-633 122</b>            | <b>0</b>                   |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |     | <b>-98 793</b>             | <b>0</b>                   |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                         |     |                            |                            |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |     | 0                          | -18 000                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 8   | -185 978                   | 0                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-185 978</b>            | <b>-18 000</b>             |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |     | <b>-284 771</b>            | <b>-18 000</b>             |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |     | <b>-284 771</b>            | <b>-18 000</b>             |

# Balansräkning

|                                               | Not | 2022-12-31            | 2021-12-31            |
|-----------------------------------------------|-----|-----------------------|-----------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                       |                       |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                       |                       |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                       |                       |
| Byggnad och mark                              | 9   | 54 029 384            | 22 498 000            |
| Pågående projekt                              |     | 0                     | 23 596 432            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>54 029 384</b>     | <b>46 094 432</b>     |
| <br><b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>        |     | <br><b>54 029 384</b> | <br><b>46 094 432</b> |
| <br><b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>              |     |                       |                       |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                       |                       |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 8 227                 | 0                     |
| Övriga fordringar                             | 10  | 15 998                | 20 000                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 11  | 36 090                | 0                     |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>60 315</b>         | <b>20 000</b>         |
| <br><b>Kassa och bank</b>                     |     |                       |                       |
| Kassa och bank                                |     | 118 244               | 84 140                |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>118 244</b>        | <b>84 140</b>         |
| <br><b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>        |     | <br><b>178 559</b>    | <br><b>104 140</b>    |
| <br><b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                   |     | <br><b>54 207 943</b> | <br><b>46 198 572</b> |

# Balansräkning

|                                              | Not | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |                    |                    |
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 43 080 000         | 4 269 000          |
| Uppskrivningsfond                            |     | 18 298 000         | 18 298 000         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 4 730              | 0                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>61 382 730</b>  | <b>22 567 000</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -18 316 083        | -18 298 083        |
| Årets resultat                               |     | -284 771           | -18 000            |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>-18 600 854</b> | <b>-18 316 083</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>42 781 876</b>  | <b>4 250 917</b>   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12  | 7 421 000          | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>7 421 000</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 3 836 500          | 18 912 486         |
| Leverantörsskulder                           |     | 25 290             | 0                  |
| Skatteskulder                                |     | 10 560             | 0                  |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 0                  | 22 523 000         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13  | 132 717            | 512 169            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>4 005 067</b>   | <b>41 947 655</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>54 207 943</b>  | <b>46 198 572</b>  |

# Kassaflödesanalys

|                                                         | 2022-01-01 -<br>2022-12-31 | 2021-01-01 -<br>2021-12-31 |
|---------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                   | <b>84 140</b>              | <b>3 203 917</b>           |
| Resultat efter finansiella poster                       | -284 771                   | -18 000                    |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                            |                            |
| Utrangering anläggningstillgång                         | 0                          | 0                          |
| Årets avskrivningar                                     | 302 616                    | 0                          |
| Bokslutsdispositioner                                   | 0                          | 0                          |
| Nedskrivningar                                          | 0                          | 0                          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>               | <b>17 845</b>              | <b>-18 000</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>      |                            |                            |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar       | -40 315                    | -20 000                    |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder          | -41 779 088                | 18 091 126                 |
| <b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>   | <b>-41 801 558</b>         | <b>18 053 126</b>          |
| <b>Investeringar</b>                                    |                            |                            |
| Finansiella placeringar                                 | 0                          | 0                          |
| Årets investeringar                                     | -8 237 568                 | -22 262 903                |
| <b>Kassaflöde från investeringar</b>                    | <b>-8 237 568</b>          | <b>-22 262 903</b>         |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                          |                            |                            |
| Eget bundet kapital                                     | 38 815 730                 | 1 065 000                  |
| Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar    | 0                          | 25 000                     |
| Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder       | 11 257 500                 | 0                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>          | <b>50 073 230</b>          | <b>1 090 000</b>           |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                 | <b>34 104</b>              | <b>-3 119 777</b>          |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                     | <b>118 244</b>             | <b>84 140</b>              |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Kvisljungeby 2:286 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad      1-2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER | 2022           | 2021     |
|------------------------|----------------|----------|
| Årsavgifter, bostäder  | 512 420        | 0        |
| Övriga intäkter        | 21 909         | 0        |
| <b>Summa</b>           | <b>534 329</b> | <b>0</b> |



| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL | 2022         | 2021     |
|--------------------------|--------------|----------|
| Fastighetsskötsel        | 3 266        | 0        |
| <b>Summa</b>             | <b>3 266</b> | <b>0</b> |

| NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2022           | 2021     |
|-----------------------------|----------------|----------|
| Fastighetsel                | 122 571        | 0        |
| Sophämtning                 | 12 521         | 0        |
| Vatten                      | 20 800         | 0        |
| <b>Summa</b>                | <b>155 892</b> | <b>0</b> |

| NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER | 2022          | 2021     |
|-------------------------------|---------------|----------|
| Fastighetsförsäkringar        | 16 100        | 0        |
| Fastighetsskötsel             | 53 750        | 0        |
| Samfällighet                  | 10 500        | 0        |
| <b>Summa</b>                  | <b>80 350</b> | <b>0</b> |

| NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2022          | 2021     |
|---------------------------------|---------------|----------|
| Förbrukningsmaterial            | 1 000         | 0        |
| Juridiska kostnader             | 3 984         | 0        |
| Kameral förvaltning             | 31 145        | 0        |
| Revisionsarvoden                | 12 708        | 0        |
| Övriga förvaltningskostnader    | 22 448        | 0        |
| <b>Summa</b>                    | <b>71 285</b> | <b>0</b> |

| NOT 7, PERSONALKOSTNADER | 2022          | 2021     |
|--------------------------|---------------|----------|
| Sociala avgifter         | 4 713         | 0        |
| Styrelsearvoden          | 15 000        | 0        |
| <b>Summa</b>             | <b>19 713</b> | <b>0</b> |

| NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER   | 2022           | 2021     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 185 884        | 0        |
| Övriga räntekostnader                               | 94             | 0        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>185 978</b> | <b>0</b> |

| NOT 9, BYGGNAD OCH MARK                                     | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>               | 4 200 000         | 4 200 000         |
| Årets inköp                                                 | 31 834 000        | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>               | <b>36 034 000</b> | <b>4 200 000</b>  |
| <b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>                     | 0                 | 0                 |
| Årets avskrivning                                           | -302 616          | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>                     | <b>-302 616</b>   | <b>0</b>          |
| Ingående uppskrivningar                                     | 18 298 000        | 18 298 000        |
| <b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>                 | <b>18 298 000</b> | <b>18 298 000</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>                       | <b>54 029 384</b> | <b>22 498 000</b> |
| I utgående restvärde ingår mark med                         | 22 498 000        | 22 498 000        |
| <b>Taxeringsvärde</b>                                       |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                                      | 7 400 000         | 0                 |
| Taxeringsvärde mark                                         | 2 640 000         | 0                 |
| <b>Summa</b>                                                | <b>10 040 000</b> | <b>0</b>          |
| <b>NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                            | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Övriga fordringar                                           | 15 998            | 20 000            |
| <b>Summa</b>                                                | <b>15 998</b>     | <b>20 000</b>     |
| <b>NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
| Försäkringspremier                                          | 23 066            | 0                 |
| Förvaltning                                                 | 8 406             | 0                 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter         | 4 618             | 0                 |
| <b>Summa</b>                                                | <b>36 090</b>     | <b>0</b>          |

| NOT 12, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkorsändringsdag | Räntesats<br>2022-12-31 | Skuld<br>2022-12-31 | Skuld<br>2021-12-31 |
|----------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank Hypotek AB                    | 2023-02-28          | 3,39 %                  | 3 752 500           | 0                   |
| Swedbank Hypotek AB                    | 2025-02-25          | 1,93 %                  | 3 752 500           | 0                   |
| Swedbank Hypotek AB                    | 2027-02-25          | 2,19 %                  | 3 752 500           | 0                   |
| <b>Summa</b>                           |                     |                         | <b>11 257 500</b>   | <b>0</b>            |
| Varav kortfristig del                  |                     |                         | 3 836 500           | 0                   |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

| NOT 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Beräknat revisionsarvode                             | 15 000         | 0              |
| El                                                   | 40 779         | 0              |
| Förutbetalda avgifter/hyror                          | 56 365         | 0              |
| Räntor                                               | 12 950         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter  | 7 623          | 512 169        |
| <b>Summa</b>                                         | <b>132 717</b> | <b>512 169</b> |

| NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER | 2022-12-31        | 2021-12-31  |
|----------------------------|-------------------|-------------|
| Fastighetsinteckning       | 20 000 000        | Inga        |
| <b>Summa</b>               | <b>20 000 000</b> | <b>Inga</b> |

#### NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ev kommer en justering utav avgift ske beroende på det ekonomiska läget under 2023.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Victor Lundqvist  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Annika Storm  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Per Mikael Persson Stor  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Heléne Margareta Ekman  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.03.2023 11:05

SENT BY OWNER:

Olof Eriksson • 14.03.2023 17:19

DOCUMENT ID:

Hkljk0fCJ2

ENVELOPE ID:

SkotCMAJ3-Hkljk0fCJ2

DOCUMENT NAME:

Brf Kvislungeby 2\_286, 769638-7781 - Signerad årsredovisning 2022.pdf

16 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                | ACTION*                                                                                                     | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                               |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|
| 1. VICTOR LUNDQVIST<br>v.lundqvist@hotmail.se            |  Signed<br>Authenticated   | 14.03.2023 18:27<br>14.03.2023 18:26 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/08/18)<br>IP: 78.71.38.145  |
| 2. Per Mikael Persson Stor<br>per.persson78@outlook.com  |  Signed<br>Authenticated | 14.03.2023 20:28<br>14.03.2023 20:19 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1978/06/05)<br>IP: 78.71.86.51   |
| 3. ANNIKA STORM<br>annika@familjenstorm.com              |  Signed<br>Authenticated | 15.03.2023 10:29<br>15.03.2023 10:28 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1971/04/13)<br>IP: 78.70.19.247  |
| 4. Heléne Margareta Ekman<br>helene.ekman@irevisionab.se |  Signed<br>Authenticated | 16.03.2023 11:05<br>16.03.2023 11:01 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1968/08/15)<br>IP: 213.65.164.91 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvisljungeby 2:286

Org.nr 769638-7781

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvisljungeby 2:286 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 för föreningen.

### *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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### *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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvisljungeby 2:286 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 överträdelser 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.

Göteborg

---

Heléne Ekman  
Godkänd revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.  
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Heléne Margareta Ekman**

Revisor

Serienummer: 19680815xxxx

IP: 213.65.xxx.xxx

2023-03-16 09:58:39 UTC



Penneo dokumentnyckel: 5FMVH-E3D51-XA4K1-TWE3K-BXHW4-2EDKK

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>