

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Annelundsparken 2

Org.nr. 769634-9468

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9 ^a

Brf Annelundsparken 2

Org.nr. 769634-9468

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen förvaltar fastigheten Oligocen 1.

Fastigheten innehåller 12 bostadsrätter.

Föreningens säte är Skåne län, Lunds kommun.

Flerårsjämförelse*

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	720 000	678 000	634 319	516 672	0
Res. efter finansiella poster	-174 789	-165 475	-191 462	-214 601	-14 708
Balansomslutning	38 846 828	39 172 324	39 578 197	39 929 900	35 390 962
Soliditet (%)	59,66	59,61	59,42	59,38	6,15

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Medlemsinformation

Vid årets ingång hade föreningen 12 medlemmar. Under räkenskapsåret har en av föreningens bostäder sålts. Därmed har en medlem beviljats urträde och en ny medlem beviljats inträde i föreningen under året. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 12 medlemmar.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	23 940 000	0	59 820	0	-646 066
Reservering till fond för yttre underhåll			29 910		-29 910
Årets förlust					-174 790
Belopp vid årets utgång	23 940 000	0	89 730	0	-850 766

Brf Annelundsparken 2

Org.nr. 769634-9468

Resultatdisposition


Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-675 976
årets förlust	-174 790
	<hr/>
	-850 766

Styrelsen föreslår att

till yttre underhållsfond avsätts	29 910
i ny räkning överföres	-880 676
	<hr/>
	-850 766

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. 

Brf Annelundsparken 2

Org.nr. 769634-9468

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	720 000	678 000
		<u>720 000</u>	<u>678 000</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-174 056	-128 822
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-480 930	-480 930
		<u>-654 986</u>	<u>-609 752</u>
Rörelseresultat		65 014	68 248
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 803	-233 723
		<u>-239 803</u>	<u>-233 723</u>
Resultat efter finansiella poster		-174 789	-165 475
Resultat före skatt		-174 789	-165 475
Årets resultat	4	<u>-174 789</u>	<u>-165 475</u>

Brf Annelundsparken 2

Org.nr. 769634-9468

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2022-12-31

2021-12-31

5

38 191 203

38 672 133

Summa materiella anläggningstillgångar

38 191 203

38 672 133

Summa anläggningstillgångar

38 191 203

38 672 133

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

139 128

118 203

Övriga fordringar

5 138

5 138

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 010

4 709

Summa kortfristiga fordringar

149 276

128 050

Kassa och bank

Kassa och bank

506 349

372 141

Summa kassa och bank

506 349

372 141

Summa omsättningstillgångar

655 625

500 191

SUMMA TILLGÅNGAR**38 846 828****39 172 324** €

Brf Annelundsparken 2

Org.nr. 769634-9468

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		23 940 000	23 940 000
Fond för yttre underhåll		89 730	59 820
Summa bundet eget kapital		<u>24 029 730</u>	<u>23 999 820</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-675 976	-480 591
Årets resultat		-174 790	-165 475
Summa fritt eget kapital		<u>-850 766</u>	<u>-646 066</u>

Summa eget kapital

		<u>23 178 964</u>	<u>23 353 754</u>
--	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

6

Skulder till kreditinstitut		15 316 200	15 477 000
Summa långfristiga skulder		<u>15 316 200</u>	<u>15 477 000</u>

7

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6,7	160 800	160 800
Övriga skulder		3 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		187 864	180 770
Summa kortfristiga skulder		<u>351 664</u>	<u>341 570</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		38 846 828	39 172 324
--	--	-------------------	-------------------

Brf Annelundsparken 2

Org.nr. 769634-9468

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	25-120

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2022	2021
Månadsavgifter	645 120	634 320
Övriga intäkter	74 880	43 680
	<hr/> 720 000	<hr/> 678 000

Not 3 Övriga externa kostnader	2022	2021
Vatten och avlopp	29 692	25 974
Reparation och underhåll av fastighet	13 375	16 531
Fastighetsförsäkringspremier	28 711	32 333
Förbrukningsmaterial	0	331
Ersättningar till revisor	10 625	0
Redovisningstjänster/skattetjänster	26 250	50 125
IT-tjänster	921	1 055
Telekommunikation	55 658	0
Bankkostnader	1 919	1 804
Övriga kostnader	6 905	669
	<hr/> 174 056	<hr/> 128 822

Brf Annelundsparken 2

Org.nr. 769634-9468

NOTER

Not 4	Årets Resultat	2022	2021
	Årets Resultat	-174 789	-165 475
	Justering för avskrivningskostnader	480 930	480 930
		<u>306 141</u>	<u>315 455</u>
<p>Uppställningen ovan justerar årets resultat för periodiskt återkommande underhållskostnader samt bokföringsmässigt beräknade avskrivningskostnader. Det justerade resultatet benämns "Underhållsöverskott" och bör visa på ett överskott för att skapa reserver för framtida underhåll samt indikera att medlemmar bidrar rimligt till att betala för årets slitage på fastigheten.</p>			
Not 5	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	40 019 276	40 019 276
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 019 276	40 019 276
	Ingående avskrivningar	-1 347 143	-866 213
	Årets avskrivningar	-480 930	-480 930
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 828 073	-1 347 143
	Utgående redovisat värde	38 191 203	38 672 133
	Redovisat värde byggnader	<u>38 191 203</u>	<u>38 672 133</u>
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	13 485 000	13 485 000
Not 6	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Amortering inom 2 till 5 år	643 200	643 200
	Amortering efter 5 år	14 673 000	14 833 800
Not 7	Lån mot vinstandelsbevis	2022-12-31	2021-12-31
	Lån		
	Ränta		
	Stadshypotek 3,60	5 360 000	5 360 000
	Stadshypotek 1,67	5 360 000	5 360 000
	Stadshypotek 1,62	4 757 000	4 917 800
	kortfristig del	-160 800	-160 800
		<u>15 316 200</u>	<u>15 477 000</u>
Not 8	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 080 000	16 080 000 ^a

Brf Annelundsparken 2

Org.nr. 769634-9468

NOTER

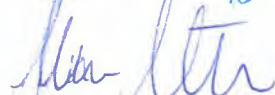
Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning

MALMÖ

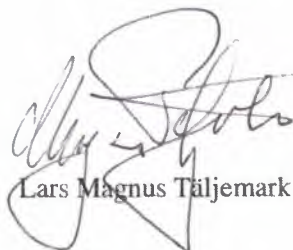
2/6-2023



Ann Louis Agneta Mårtensson



John Anders Tidén



Lars Magnus Täljemark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/6-2023

BDO Syd KB



Christoffer Hultén

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Annelundsparken 2
Org.nr. 769634-9468

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Annelundsparken 2 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Annelundsparken 2 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller 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 7/6-2023

BDO Syd KB

Christofer Hultén
Auktoriserad revisor