

Årsredovisning för

Brf Regnbågen i Ystad

769634-2893

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	9

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.SEK

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-03-23 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. I enlighet med vad som stadgas i 3 kap 1 § bostadsrättslagen har styrelsen upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Föreningen har sitt säte i Skåne län, Ystad kommun.

Beskrivning av fastigheten

Fastighetsbeteckning: Regnbågen 6 - 10
Adress: Haspelvägen 12,14,16, 18 A-B.
Tomtens areal: 2 403 kvm
Bostadsarea (BOA): 642 kvm
Byggnaden typ Radhus i 1 våningsplan.
Byggår: 2018
Antal bostadslägenheter: 5 stycken
Varje lägenhet är en egen fastighet och respektive lägenhet med tillhörande mark upplåts med bostadsrätt.
Till varje lägenhet finns förråd och garage.
Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 5 stycken.
Medlemsantalet är vid årsskiftet 8 st.

Styrelsens nuvarande sammansättning

Charlotta Olofsson Ordförande fr.om 2023-01-25 tidigare styrelseledamot
Henry Strömfalk Styrelseledamot
Helen Persson Styrelseledamot

Per-Åke Sjölander Ordförande och styrelseledamot t.om 2023-01-25

Av föreningen utsedd revisor från Y&Ö Revision i Ystad, auktoriserad revisor, Mikael Jacobsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det negativa resultat beror på räntehöjning föreningens lån den 1 April. I samband med räntehöjningen gjordes en extra amortering på 150 000 kr.

Fastighetsförvärv

Föreningens förvärv av fastigheten har skett genom att föreningen förvärvat aktierna i Murab Fastighets AB vars enda tillgång var fastigheterna. Bostadsrättsföreningen har sedan förvärvat fastigheterna (transportköp) från aktiebolaget. Aktiebolaget har likviderats. Föreningens skattemässiga anskaffningsvärde blir lägre än det redovisade anskaffningsvärdet vilket innebär att om föreningen i framtiden avyttrar fastigheterna kommer skatt att behöva erläggas på hela mellanskillnaden mellan det skattemässiga anskaffningsvärdet och försäljningspriset.
Det skattemässiga anskaffningsvärdet är 11 726 063 kronor.

Flerårsjämförelse

	2022	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	357 564	355 809	348 822	341 976	218 436
Resultat efter finansiella poster	-66 353	36 448	26 727	24 919	-279 948
Balansomslutning	20 182 637	20 470 059	20 512 699	20 625 010	20 660 277
Soliditet %	62,6	62,1	61,8	61,3	61,1

Definitioner: av nyckeltal, se noter

Eget kapital

	Insatskapital	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	12 925 000	84 039	-337 966	36 448
<i>Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:</i>				
Omföring av föreg års resultat			36 448	-36 448
Avsättning till yttre fond		39 168	-39 168	
Årets resultat				-66 353
Vid årets slut	12 925 000	123 207	-340 686	-66 353

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat

	Belopp i kr
Tillföreningstämmans behandling finns	
balanserad förlust	-340 686
årets resultat	-66 353
Summa	-407 039
Styrelsen föreslår att	
till reparationsfond avsätts	39 168
i ny räkning överföres	-446 207
	-407 039

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

117

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>
Nettoomsättning	2	357 564	355 809
		357 564	355 809
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-17 915	-12 202
Övriga externa kostnader	4	-38 403	-30 341
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-152 605	-152 605
Rörelseresultat		148 641	160 661
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-214 994	-124 213
Resultat efter finansiella poster		-66 353	36 448
Resultat före skatt		-66 353	36 448
Årets resultat		-66 353	36 448

47.

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	6	19 890 492	20 043 097
		19 890 492	20 043 097
Summa anläggningstillgångar		19 890 492	20 043 097
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 256	4 051
		4 256	4 051
Kassa och bank		287 889	422 911
Summa omsättningstillgångar		292 145	426 962
SUMMA TILLGÅNGAR		20 182 637	20 470 059

Mj.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		12 925 000	12 925 000
Fond för yttre underhåll		123 207	84 039
		<u>13 048 207</u>	<u>13 009 039</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-340 686	-337 966
Årets resultat		-66 353	36 448
		<u>-407 039</u>	<u>-301 518</u>
Summa eget kapital		<u>12 641 168</u>	<u>12 707 521</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	7 410 038	7 640 030
		<u>7 410 038</u>	<u>7 640 030</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7,8	79 992	79 992
Övriga kortfristiga skulder		5 895	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 544	42 516
		<u>131 431</u>	<u>122 508</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 182 637</u>	<u>20 470 059</u>

117.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		148 641	160 661
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		152 605	152 605
Erlagd ränta		-214 994	-124 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		86 252	189 053
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-205	-119
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder		8 923	904
Kassaflöde från den löpande verksamheten		94 970	189 838
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av långfristiga lån		-229 992	-79 992
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-229 992	-79 992
Årets kassaflöde		-135 022	109 846
Förändring av likvida medel			
Likvida medel vid årets början		422 911	313 065
Likvida medel vid årets slut		287 889	422 911

M.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. (K3)

Värderingsprinciper m m

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av.

Nyttjandeperioden omprövas varje balansdag.

Då skillnaden i förbrukning av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Yttertak 60 år
- Fasad 60 år
- Golv, väggar inne 60 år
- Stammar (värme, sanitet, el) 60 år
- Fönster, dörrar 60 år
- Övrig stomme 140 år

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Nettoomsättning uppdelad per rörelsegren		
Årsavgifter bostäder	357 564	355 809
Summa	357 564	355 809

Not 3 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Besiktning och kontroller	5 175	-
Löpande underhåll	-	-
Fastighetsförsäkring	12 740	12 202
Summa	17 915	12 202

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revisionsarvode	11 938	6 250
Ekonomisk förvaltning	25 329	22 276
Övriga kostnader	1 136	1 815
	38 403	30 341

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränta Fastighetskrediter	214 994	124 213
Summa	214 994	124 213

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	20 600 000	20 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 600 000	20 600 000
Ingående avskrivningar	-556 903	-404 298
Årets avskrivningar	-152 605	-152 605
Utgående ackumulerade avskrivningar	-709 508	-556 903
Utgående redovisat värde	19 890 492	20 043 097
Redovisat värde byggnader	17 294 892	17 447 497
Redovisat värde mark	2 595 600	2 595 600
Summa	19 890 492	20 043 097

Taxeringsvärden på 5 småhus med mark

Byggnader	10 677 000	10 677 000
Mark	2 379 000	2 379 000
	13 056 000	13 056 000

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Amortering inom 1 år	79 992	79 992
Amortering inom 2 till 5 år	319 968	319 968
Amortering efter 5 år	7 090 070	7 320 062
	<u>7 490 030</u>	<u>7 720 022</u>

Lån Länsförsäkringar 7 490 030 kr, Ränta 3,28 % fast till 2024-03-30

Not 8 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>

Not 9 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Juserat eget kapital i procent av balansomslutning

Underskrifter

Ystad 2023-04-19



Charlotta Olofsson

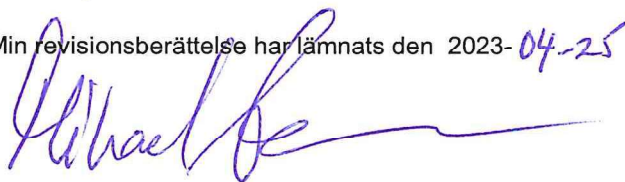


Helen Persson



Henry Strömfalk

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-04-25



Mikael Jacobsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Regnbågen i Ystad

Org.nr 769634-2893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Regnbågen i Ystad 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 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 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. 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 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 Brf Regnbågen i Ystad 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.

Ystad den 25 april 2023

Mikael Jacobsson

Auktoriserad revisor