

Brf Rabatten

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Rabatten
746000-1899
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rabatten, 746000-1899, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Adrieana Mohamad	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2023
Richard Asterland	Ledamot	2023
Martin Löfgren	Ledamot	2023
Siri Andersén	Ledamot	2023

Ordinarie revisorer

BoRevision i Sverige AB, Afrodită Cristea	Ordinarie revisor
---	-------------------

Valberedning

Gustav Linde
Ahmad Ghaemi

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Rabatten 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Lönngatan 44 A-F.

Föreningen upplåter 42 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2,5 rok	4 rok
29 st	12 st	1 st

Total tomtarea:	1 930 kvm
Total bostadsarea:	2 239 kvm
Total lokalarea:	285 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-21.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Sydantenn & Tele

Bredband2

K&S Städ & Fönsterputs

E.ON (tom 31/7)

Fortum (from 1/8)

E.ON

Örestads Bevakning

Klottrets Fiende

E.ON

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

Serviceavtal klottersanering

Serviceavtal fjärrvärme



Underhåll och reparationer

Årets reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 43 940 kr och inget planerat underhåll. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-06-02 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 103 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 41 kr per kvm.

Giorda underhåll/investeringar

- Fönster byttes 2001.
- Elstammarna och elledningar 2007.
- Tak och fasad 2009-2010.
- Relining av köksstammar 2011.
- Staket och grindar 2013.
- Lagning puts trapphus 2014.
- Målning trapphus & miljöhus 2015.
- Relining av Badrumsstammar & Bottenavlopp 2017.
- Målning av källarfönster 2018.
- Nya entredörrar i massiv ek 2019.
- Dränering husgrund & ny stenläggning 2020.
- Nya tvättmaskiner och målning/kakling av tvättstugor 2021.
- Installation av brandsäkra källardörrar och markering av utrymningsvägar i källare och på vinden 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 1 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 6 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 3 st (fg år: 3 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 46 medlemmar.

1 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 45 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 7 %. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-TV.

Flerårsöversikt*Resultat och ställning (tkr)*

	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 992	1 969	1 932	1 886
Resultat efter finansiella poster	121	69	161	102
Förändring av underhållsfond	103	27	63	83
Resultat efter fondförändringar	385	390	97	19
Sparande kr / kvm	193	194	188	151
Soliditet %	60	60	-1	-4
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	731	717	701	685
Årsavgift för lokal, kr / kvm	884	867	848	829
Driftskostnad, kr / kvm	418	415	381	407
Energikostnad kr / kvm	237	224	214	247
Ränta, kr / kvm	27	28	27	37
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	41	40	39	38
Lån, kr / kvm	2 850	2 954	3 058	2 408
Räntekänslighet (%)	4	4	5	4
Snittränta (%)	0,95	0,96	0,90	1,52

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	93 616	11 456 400	358 422	-538 862	69 024
Disposition enligt föreningsstämma				69 024	-69 024
Avsättning till underhållsfond			103 000	-103 000	
Årets resultat					120 859
Vid årets slut	93 616	11 456 400	461 422	-572 838	120 859

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-469 839
Årets resultat före fondförändring	120 859
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-103 000
Summa över/underskott	-451 980

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-451 980
-----------------------------------	-----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 888 524	1 856 399
Övriga rörelseintäkter	3	103 672	112 422
Summa rörelseintäkter		1 992 196	1 968 821
		1 992 196	1 968 821
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-43 940	-28 689
Planerat underhåll	5	-	-74 148
Driftskostnader	6	-1 055 495	-1 048 692
Övriga kostnader	7	-130 720	-128 150
Personalkostnader	8	-206 585	-202 185
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-366 811	-347 603
Summa rörelsekostnader		-1 803 551	-1 829 467
Rörelseresultat		188 645	139 354
Finansiella poster			
Ränteintäkter		571	1 065
Räntekostnader		-68 357	-71 395
Summa finansiella poster		-67 786	-70 330
Resultat efter finansiella poster		120 859	69 024
Resultat före skatt		120 859	69 024
Årets resultat		120 859	69 024

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	17 983 244	18 315 102
Inventarier, maskiner och installationer	11	300 502	335 455
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	43 750	-
		18 327 496	18 650 557
Summa anläggningstillgångar		18 327 496	18 650 557
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 046	7 323
Övriga fordringar		18 294	18 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	90 943	93 712
		112 283	119 326
Kassa och bank	13	833 283	657 504
Summa omsättningstillgångar		945 566	776 830
SUMMA TILLGÅNGAR		19 273 062	19 427 387

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

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

Medlemsinsatser		93 616	93 616
Uppskrivningsfond		11 456 400	11 456 400
Underhållsfond		461 422	358 422
		<u>12 011 438</u>	<u>11 908 438</u>

Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-572 839	-538 863
Årets resultat		120 859	69 024
		<u>-451 980</u>	<u>-469 839</u>

Summa eget kapital

		<u>11 559 458</u>	<u>11 438 599</u>
--	--	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Fastighetslån	14,15	1 434 185	7 261 205
		<u>1 434 185</u>	<u>7 261 205</u>

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 759 524	194 328
Leverantörsskulder		144 726	153 799
Medlemmarnas reparationsfond		13 510	13 510
Skatteskulder		4 399	6 300
Övriga skulder		3 037	4 457
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	354 223	355 189
		<u>6 279 419</u>	<u>727 583</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		<u>19 273 062</u>	<u>19 427 387</u>
--	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	188 645	139 355
Avskrivningar	366 811	347 602
	555 456	486 957
Erhållen ränta	571	1 065
Erlagd ränta	-68 357	-71 395
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	487 670	416 627
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	7 043	-3 766
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-13 360	131 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten	481 353	544 729
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-43 750	-508 603
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 750	-508 603
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	1 620 000
Amortering av låneskulder	-261 824	-1 881 824
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-261 824	-261 824
Årets kassaflöde	175 779	-225 698
Likvida medel vid årets början	657 504	883 202
Likvida medel vid årets slut	833 283	657 504

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Komponent; Tak och fasad	3%
Komponent; Elomläggning	4%
Komponent; Relining	5%
Komponent; Portar	5%
Komponent; Dränering	2%
Komponent; Cykelställ	5%
Komponent; Tvättutrustning	6,25%
Komponent; Armaturer	10%

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 636 464	1 604 483
Årsavgifter lokaler	252 060	247 116
Hyror lokaler	-	4 800
Summa	1 888 524	1 856 399

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	87 204	87 204
Överlåtelseavgifter	5 968	5 929
Andrahandsuthyrningsavgifter	8 036	8 872
Övriga intäkter	2 464	10 417
Summa	103 672	112 422

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	17 758	6 979
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 917	15 609
VA & sanitet, installationer	1 313	2 394
Värme, installationer	13 761	1 884
El, installationer	-	1 823
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 191	-
Summa	43 940	28 689

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	74 148
Summa	-	74 148

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	83 258	79 468
Teknisk förvaltning	74 184	74 184
Besiktningsskostnader	-	18 531
Bevakningskostnader	8 453	4 215
Snöröjning	10 041	33 947
Serviceavtal	15 602	14 972
Förbrukningsmaterial	20 595	23 144
El	88 627	54 520
Uppvärmning	376 364	381 645
Vatten och avlopp	132 723	128 799
Avfallshantering	48 862	48 163
Försäkringar	43 364	42 305
Systematiskt brandskyddsarbete	-	1 184
Kabel-TV	56 630	54 383
Bredband	96 688	89 232
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	104	-
Summa	1 055 495	1 048 692

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmaterial och trycksaker	-	1 822
Tele och post	2 795	3 779
Förvaltningskostnader	100 433	99 294
Revision	15 250	13 150
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	28	-
Bankkostnader	3 245	2 680
IT-tjänster	2 549	1 855
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 620	5 570
Övriga externa kostnader	800	-
Summa	130 720	128 150

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	72 450	71 400
Löner till anställda	84 887	81 446
Summa	157 337	152 846
Sociala avgifter	49 248	49 339
Summa	206 585	202 185

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	278 707	274 784
Markanläggningar	53 151	53 150
Inventarier, maskiner och installationer	34 953	19 669
Summa	366 811	347 603

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	7 752 476	7 598 997
-Mark	11 581 000	124 600
-Markanläggningar	2 605 081	2 605 081
	21 938 557	10 328 678
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	153 479
-Mark	-	11 456 400
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	43 750	-
	43 750	11 609 879
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	21 982 307	21 938 557
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 565 729	-3 290 945
-Markanläggningar	-57 726	-4 576
	-3 623 455	-3 295 521
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-278 707	-274 784
-Årets avskrivning på markanläggning	-53 151	-53 150
	-331 858	-327 934
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-3 955 313	-3 623 455
 Redovisat värde	18 026 994	18 315 102
 <i>Varav</i>		
Byggnader	3 908 040	4 186 747
Mark	11 581 000	11 581 000
Markanläggningar	2 494 204	2 547 355
Pågående nyanläggningar	43 750	-
 Taxeringsvärden		
Bostäder	28 400 000	26 400 000
Lokaler	1 946 000	1 819 000
Totalt taxeringsvärde	30 346 000	28 219 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>19 165 000</i>	<i>16 638 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	670 032	314 908
	670 032	314 908
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	355 124
	-	355 124
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	670 032	670 032
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-334 577	-314 908
	-334 577	-314 908
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-34 953	-19 669
	-34 953	-19 669
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-369 530	-334 577
 Redovisat värde	300 502	335 455

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	90 943	93 712
Summa	90 943	93 712

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	808 225	631 252
Checkkonto Handelsbanken	25 058	26 252
Summa	833 283	657 504

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 759 524	194 328
Förfaller 2-5 år från balansdagen	1 434 185	7 261 205
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	7 193 709	7 455 533

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	7 193 709	7 455 533
Summa	7 193 709	7 455 533

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,94 %	2023-12-30	5 531 800	-	34 100	5 497 700
Stadshypotek	0,88 %	2024-03-01	393 733	-	47 724	346 009
Stadshypotek	0,76 %	2024-03-30	765 000	-	90 000	675 000
Stadshypotek	1,04 %	2026-06-30	765 000	-	90 000	675 000
Summa			7 455 533	-	261 824	7 193 709

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

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	102 075	93 834
Upplupna räntekostnader	1 092	1 238
Förutbetalda intäkter	164 031	161 508
Upplupna revisionsarvoden	14 500	13 000
Upplupna driftskostnader	72 525	85 609
Summa	354 223	355 189

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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	7 880 000	7 880 000
Summa ställda säkerheter	7 880 000	7 880 000

Underskrifter

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

Adrieana Mohamad
Styrelseordförande

Richard Asterland

Martin Löfgren

Siri Andersén

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
BoRevision i Sverige AB

Afrodita Cristea
Ordinarie revisor



Brf Rabatten - Årsredovisning 2022

Antal sidor: 19
Verifikationsdatum: Maj 09 2023 04:38PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6451146AA04FD
MAJ 09 2023 04:38PM



Maj 02 2023 04:02PM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Maj 08 2023 06:00PM	Adrieana Mohamad granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 08 2023 06:04PM	 ADRIANA MOHAMAD signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 05 2023 07:24AM	Richard Asterland granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 05 2023 07:30AM	 Mark Richard Asterland signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 08 2023 12:37PM	Martin Löfgren granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 08 2023 12:45PM	 MARTIN LÖFGREN signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 05 2023 07:18AM	Siri Andersén granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 05 2023 07:20AM	 SIRI ANDERSÉN signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 08 2023 06:55PM	Afrodita Cristea granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 09 2023 04:38PM	 AFRODITA DORINA CRISTEA signerade dokumentet	IP-ADDRESS
Maj 09 2023 04:38PM	Dokumentet har signerats	



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rabatten, org.nr. 746000-1899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rabatten 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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rabatten för räkenskapsåret 2022 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodită Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Brf Rabatten - Revisionsberättelse 2022

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 09 2023 04:37PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER: 645113C390FBE
MAJ 09 2023 04:37PM

Registrerade händelser

Maj 02 2023 03:46PM	Kristoffer Melander skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS
Maj 09 2023 04:35PM	Afrodita Cristea granskade dokumentet:	IP ADDRESS
Maj 09 2023 04:37PM	 AFRODITA DORINA CRISTEA signerade dokumentet	IP-ADRESS
Maj 09 2023 04:37PM	Dokumentet har signerats	



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

