



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fältnarven 2 i Burlöv

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 15</b>

## 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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Burlöv.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2022-08-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Burlöv 3:213	2018	Burlöv

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar AB.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017-2018

Värdeåret är 2018

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 2 489 kvm. Byggnadernas totalyta är 2489 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Karl Gustav Herman Palm	Ordförande
Bengt Wedin	Styrelseledamot
Jacek Kowalski	Styrelseledamot
Jelena Tavra	Styrelseledamot
Wlodek Skowronski	Styrelseledamot
Damir Sulic	Suppleant

### Valberedning

Kerstin Kylborn  
Binasa Jasarevic

## Firmateckning

Firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

## Revisorer

Katrine Elbra Revisor KPMG

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Planerade underhåll

2024 ● OVK

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Sophantering	Ragnsells
Sophantering	VA Syd
Vattenförsörjning	VA Syd
Mätdataleverantör vatten	IMD
Gräsklippning	SBC
Elnät och elleverantör	EON
KPMG AB	Revision
Försäkringsmäklare	Löwenthal Skandevall Försäkring AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Nybyggda föreningar har hög belåningsgrad och är känsliga för ränteläget. Året 2023 kom med höga bankräntor att bli ett ekonomiskt påfrestande år för brf Fältnarven 2. Utgifterna för räntor ökade markant. I det läget valde styrelsen att avbryta projektet att installera laddboxar. Beslutet förankrades i en medlemsenkät som gav ett entydigt svar att prioritera låga medlemsavgifter. Medlemsavgiften höjdes under 2023 för första gången i föreningens femåriga historia, med 3 procent.

Under året har vi installerat IMD (individuell mätning och debitering) av kallvatten, så att varje hushåll betalar för sin egen förbrukning. Förbrukningen skiljer sig väsentligt åt mellan hushållen. IMD fördelar kostnaden mer rättvist.

Föreningen har färdigställt en underhållsplan för 50 år framåt. Allt underhåll som förväntas är specificerat i tidpunkt och uppskattade kostnader. Vi har även upprättat en flerårsbudget som hjälper oss att långsiktigt ha kontroll över föreningens finanser så att avgiften inte plötsligt måste chockhöjas för att finansiera ett omfattande underhållsarbete.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 3%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 425 174	1 360 781	1 350 876	1 350 876
Resultat efter fin. poster	-81 325	45 001	135 072	129 822
Soliditet (%)	62	62	61	61
Yttre fond	415 083	446 621	340 621	236 621
Taxeringsvärde	45 590 000	45 590 000	39 737 000	27 733 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	572	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,7	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 334	12 418	12 547	12 676
Skuldsättning per kvm totalyta	12 289	12 418	12 547	12 676
Sparande per kvm totalyta	194	283	264	262
Elkostnad per kvm totalyta, kr	5	5	6	3
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	39	39	40
Energikostnad per kvm totalyta	29	44	45	42
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,05	-	-	-
Räntekänslighet (%)	21,9	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 27 986 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Föreningens negativa resultat beror på att räntekostnaderna överträffade budget. Räntekostnaderna påtvingar en höjd medlemsavgift, som träder i kraft mars 2024.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	49 175 000	-	-	49 175 000
Fond, yttre underhåll	446 621	-137 538	106 000	415 083
Balanserat resultat	181 214	182 539	-106 000	257 753
Årets resultat	45 001	-45 001	-81 325	-81 325
<b>Eget kapital</b>	<b>49 847 836</b>	<b>0</b>	<b>-81 325</b>	<b>49 766 511</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	363 753
Årets resultat	-81 325
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-106 000
<b>Totalt</b>	<b>176 428</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	42 500
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-218 928</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 425 174	1 360 781
Övriga rörelseintäkter	3	3 469	64 941
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 428 643</b>	<b>1 425 723</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-226 974	-362 860
Övriga externa kostnader	9	-111 426	-127 772
Personalkostnader	10	-37 568	-30 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-522 900	-522 900
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-898 868</b>	<b>-1 043 846</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>529 775</b>	<b>381 876</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 043	4 663
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-630 143	-341 539
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-611 100</b>	<b>-336 876</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-81 325</b>	<b>45 001</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-81 325</b>	<b>45 001</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 16	78 956 075	79 478 975
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>78 956 075</b>	<b>79 478 975</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>78 956 075</b>			
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 357	23 588
Övriga fordringar	13	1 598 745	1 516 862
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 610 102</b>	<b>1 540 450</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		0	1
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>1</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>1 610 102</b>			
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			
<b>80 566 177</b>			
<b>81 019 426</b>			

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		49 175 000	49 175 000
Fond för yttre underhåll		415 083	446 621
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>49 590 083</b>	<b>49 621 621</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		257 753	181 214
Årets resultat		-81 325	45 001
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>176 428</b>	<b>226 215</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>49 766 511</b>	<b>49 847 836</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 14, 16	10 088 750	20 391 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 088 750</b>	<b>20 391 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12, 14, 16	20 498 460	10 516 750
Leverantörsskulder		21 010	47 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	191 446	216 073
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 710 916</b>	<b>10 780 090</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>80 566 177</b>	<b>81 019 426</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>529 775</b>	<b>381 876</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	522 900	522 900
	<b>1 052 675</b>	<b>904 776</b>
Erhållen ränta	19 043	4 663
Erlagd ränta	-655 840	-342 199
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>415 878</b>	<b>567 241</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-101 474	-23 588
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-25 187	57 496
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>289 217</b>	<b>601 149</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	10 329 500	0
Amortering av lån	-10 650 540	-321 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-321 040</b>	<b>-321 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-31 823</b>	<b>280 149</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 516 863</b>	<b>1 236 714</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 485 040</b>	<b>1 516 863</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fältnarven 2 i Burlöv har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

#### 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	0,83 %
---------	--------

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 396 281	1 350 975
Kallvatten, moms	27 986	0
Påminnelseavgift	120	0
Pantsättningsavgift	788	9 903
Öres- och kronutjämnning	-1	-96
<b>Summa</b>	<b>1 425 174</b>	<b>1 360 781</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	3 230	0
Övriga intäkter	239	123
Försäkringsersättning	0	64 818
<b>Summa</b>	<b>3 469</b>	<b>64 941</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	20 000
Gårdkostnader	0	450
Gemensamma utrymmen	0	149
Sophantering	4 825	5 075
Serviceavtal	4 500	0
Förbrukningsmaterial	0	879
<b>Summa</b>	<b>9 325</b>	<b>26 552</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Sophantering/återvinning	1 295	0
Dörrar och lås/porttele	2 666	0
Mark/gård/utemiljö	10 792	0
<b>Summa</b>	<b>14 753</b>	<b>0</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Installationer	42 500	0
Entr/trapphus	0	30 810
VVS	0	106 728
<b>Summa</b>	<b>42 500</b>	<b>137 538</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	13 171	13 230
Vatten	58 684	96 292
Sophämtning/renhållning	42 727	47 216
<b>Summa</b>	<b>114 582</b>	<b>156 738</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	45 814	42 032
<b>Summa</b>	<b>45 814</b>	<b>42 032</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	1 691
Inkassokostnader	463	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	4 797	60
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	16 250
Fritids och trivselkostnader	397	0
Föreningskostnader	1 673	450
Förvaltningsarvode enl avtal	54 413	46 708
Pantsättningskostnad	1 538	0
Administration	941	14 613
Konsultkostnader	11 125	48 000
Bostadsrätterna Sverige	4 830	0
<b>Summa</b>	<b>111 426</b>	<b>127 772</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	30 740	24 000
Arbetsgivaravgifter	6 828	6 314
<b>Summa</b>	<b>37 568</b>	<b>30 314</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	630 143	341 539
<b>Summa</b>	<b>630 143</b>	<b>341 539</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	81 527 000	81 527 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>81 527 000</b>	<b>81 527 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 048 025	-1 525 125
Årets avskrivning	-522 900	-522 900
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 570 925</b>	<b>-2 048 025</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>78 956 075</b>	<b>79 478 975</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>18 527 000</i>	<i>18 527 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	36 712 000	36 712 000
Taxeringsvärde mark	8 878 000	8 878 000
<b>Summa</b>	<b>45 590 000</b>	<b>45 590 000</b>

<b>NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	101 955	0
Momsavräkning	11 750	0
Klientmedel	0	462 944
Transaktionskonto	417 108	0
Borgo räntekonto	1 067 932	1 053 918
<b>Summa</b>	<b>1 598 745</b>	<b>1 516 862</b>

<b>NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Nordea	2024-01-17	1,40 %	10 195 750	10 302 750
Nordea	2025-01-22	0,60 %	10 195 750	10 302 750
SBAB	2024-01-18	4,83 %	10 195 710	10 302 750
<b>Summa</b>			<b>30 587 210</b>	<b>30 908 250</b>
Varav kortfristig del			20 498 460	10 516 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 982 010 kr.

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.

## NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	37 837	63 534
Uppl kostnad arvoden	28 650	24 150
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 002	7 635
Förutbet hyror/avgifter	115 957	120 754
<b>Summa</b>	<b>191 446</b>	<b>216 073</b>

## NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 112 000	32 112 000

## NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den nyligen upprättade Underhållsplanen i kombination med det rådande ränteläget föranledde ett behov att öka föreningens intäkter. Med anledning härav höjdes medlemsavgiften 2024-03-01 med 15%.



## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Burlöv

---

Bengt Wedin  
Styrelseledamot

---

Jacek Kowalski  
Styrelseledamot

---

Jelena Tavra  
Styrelseledamot

---

Karl Gustav Herman Palm  
Ordförande

---

Wlodek Skowronski  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

KPMG  
Katrine Elbra  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 14:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 25.04.2024 10:55

DOCUMENT ID:

BkWFK5qPbA

ENVELOPE ID:

S1tK9cDW0-BkWFK5qPbA

DOCUMENT NAME:

Brf Fältnarven 2 i Burlöv, 769634-8924 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Gustav Herman Palm herman.palm1@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 12:03 25.04.2024 12:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/06/08) IP: 83.227.130.107
2. JELENA TAVRA kristojelena6@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 12:08 25.04.2024 12:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/08/04) IP: 83.233.138.198
3. BENGT WEDIN bwedin.53@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 12:32 25.04.2024 12:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/03/28) IP: 2.248.198.214
4. JACEK KOWALSKI jacekk998@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 21:20 25.04.2024 21:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/10/17) IP: 78.69.65.198
5. WLODEK SKOWRONSKI wlodek.skowronski@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 11:25 26.04.2024 10:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/11/18) IP: 104.28.45.55
6. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	26.04.2024 14:55 26.04.2024 14:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

\* 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 Fältnarven 2 i Burlöv, org. nr 769634-8924

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fältnarven 2 i Burlöv för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för 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 Bostadsrättsföreningen Fältnarven 2 i Burlöv för år 2023 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.

Stockholm den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB

Katrine Elbra  
Godkänd revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

26.04.2024 14:55

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 25.04.2024 10:55

DOCUMENT ID:

rJ7FYc9wbR

ENVELOPE ID:

HkxFKqqPWC-rJ7FYc9wbR

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Fältnarven 2 i Burlöv.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATRINE ELBRA katrine.elbra@kpmg.se	Signed Authenticated	26.04.2024 14:55 26.04.2024 14:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/12/16) IP: 194.103.157.83

\* 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