



# ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Sunnanäng i Lindsdal



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Sunnanäng i Lindsdal med säte i Kalmar org.nr. 769630-1881 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kalmar kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sunnanäng 97		2017 och 2018

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län IHemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2646
34	p-platser	0
<b>Totalt 70 objekt</b>		<b>2646</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 3 rok, 18 st 4 rok.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ingemar Hedlund	Ordförande	2022-07-01
Jenny Wedin	Ledamot	2022-07-01
Karolina Natali Bergman	Ledamot	2022-07-01
Andreas Johansson	Ledamot	2021-06-23
Jennifer Engman	Ledamot	2019-02-04

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jennifer Engman, Anderas Johansson, Jenny Wedin och Karolina Natali Bergman.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jenny Wedin, Ingemar Hedlund, Karolina Natali Bergman, Andreas Johansson och Jennifer Engman.

Revisorer har varit Valon Gashi från BoRevision i Sverige AB, vald av föreningen.

Valberedning har varit: Rebecca Gustavsson och Ylva Engdahl, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +20%,  
fr.o.m. 2023-07-01 med +20%.

En förändring av årsavgiften med +5,5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-11.

## Upplysning Vid Förlust

Stigande inflation och ökade kostnader som till stor del påverkade av omvärldsfaktorer gör att årets negativa resultat uppstått.  
Hänsyn till detta har tagits inför kommande år, avgiften justeras upp med 5,5% fr o m 2024-01-01.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2023	Laddstolpar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	OVK Besiktning
2027	OVK Besiktning samt Rensning Ventkanalar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 53 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 52.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	215	148	122	160	192
Skuldsättning, kr/kvm	11 634	11 758	11 851	11 921	11 984
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	11 634	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	14	19	20	20	21
Energikostnad, kr/kvm	165	170	143	137	136
Årsavgifter, kr/kvm	816	618	600	582	582
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	909	704	688	661	663
Nettoomsättning, tkr	2 404	1 862	1 820	1 750	1 755
Resultat efter finansiella poster, tkr	-32	-294	-416	-201	-84
Soliditet, %	56	56	56	56	56

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Vatten, värme och bredband ingår i årsavgiften. El ingår inte i årsavgiften.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	42 000 000	0	0	42 000 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	873 873	0	436 000	1 309 873
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>42 873 873</b>	<b>0</b>	<b>436 000</b>	<b>43 309 873</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-2 466 100	-293 714	-436 000	-3 195 814
Årets resultat, kr	-293 714	293 714	-31 749	-31 749
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 759 814</b>	<b>0</b>	<b>-467 749</b>	<b>-3 227 563</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>40 114 059</b>	<b>0</b>	<b>-31 749</b>	<b>40 082 310</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 436 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 759 814
Årets resultat, kr	-31 749
Reservation till underhållsfond, kr	-436 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 227 563</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 227 563</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 387 529	1 862 396
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 518	0
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 404 047</b>	<b>1 862 396</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-896 525	-926 829
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 653	-171 037
Personalkostnader	Not 6	-47 311	-40 134
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-600 796	-591 514
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 709 285</b>	<b>-1 729 514</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>694 762</b>	<b>132 882</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 278	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-729 789	-426 596
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-726 511</b>	<b>-426 596</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-31 749</b>	<b>-293 714</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-31 749</b>	<b>-293 714</b>

# BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	69 910 501	70 418 480
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>69 910 501</u>	<u>70 418 480</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>69 910 501</u></b>	<b><u>70 418 480</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-291	-291
Övriga fordringar	Not 9	823 090	1 192 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	31 410	18 360
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>854 210</u>	<u>1 210 185</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	600 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>600 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 12	92	92
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>92</u>	<u>92</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 454 302</u></b>	<b><u>1 210 277</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>71 364 803</u></b>	<b><u>71 628 757</u></b>



# BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	42 000 000	42 000 000	
Fond för yttre underhåll	1 309 873	873 873	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>43 309 873</u>	<u>42 873 873</u>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-3 195 814	-2 466 100	
Årets resultat	-31 749	-293 714	
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-3 227 563</u>	<u>-2 759 814</u>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>40 082 310</u></b>	<b><u>40 114 059</u></b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>30 532 500</u>	<u>16 277 500</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>30 532 500</u>	<u>16 277 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		250 000	14 835 250
Leverantörsskulder		120 731	88 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>379 262</u>	<u>313 448</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>749 993</u>	<u>15 237 198</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>31 282 493</u></b>	<b><u>31 514 698</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>71 364 803</u></b>	<b><u>71 628 757</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	694 762	132 882
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	600 796	591 514
	<u>1 295 558</u>	<u>724 396</u>
Erhållen ränta	145	0
Erlagd ränta	-676 654	-422 340
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>619 049</u>	<u>302 056</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-72 351	-585
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	44 910	17 255
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>591 608</u></b>	<b><u>318 726</u></b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-92 817	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-92 817</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-330 250	-246 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-330 250</u></b>	<b><u>-246 000</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>168 541</b>	<b>72 726</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 192 208	1 119 483
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>1 360 749</u>	<u>1 192 208</u>
	<b>168 541</b>	<b>72 726</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 158 056	1 634 904
Hysesintäkt garage och bilplatser	91 400	92 600
Hysesintäkt övrigt	23 500	22 500
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	107 568	107 568
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 005	4 824
	<b>2 387 529</b>	<b>1 862 396</b>
Vatten, värme och bredband ingår i årsavgiften		
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	16 518	0
	<b>16 518</b>	<b>0</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-70 936	-27 941
El	-68 088	-104 347
Uppvärmning	-207 900	-214 490
Vatten	-160 772	-130 756
Renhållning	-59 979	-52 752
TV, bredband, iptelefoni	-98 751	-107 709
Obligatoriska besiktningar	0	-2 700
Förvaltningskostnader	-189 956	-160 414
Försäkringar	-37 734	-29 618
Periodiskt underhåll	0	-94 781
Övriga driftskostnader	-2 410	-1 321
	<b>-896 525</b>	<b>-926 829</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll installationer	0	-91 531
Underhåll mark och utemiljö	0	-3 250
	<b>0</b>	<b>-94 781</b>
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-16 325	-14 150
Övriga förvaltningskostnader	-134 315	-130 923
Kostnader överlåtelse och panter	-8 297	-5 276
Förbrukningsinventarier	0	-15 688
Stämma och styrelse	-5 716	-5 000
	<b>-164 653</b>	<b>-171 037</b>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-36 000	-25 800
Övriga arvoden	0	-4 000
Sociala avgifter	-11 311	-9 834
Utbildning	0	-500
	<b>-47 311</b>	<b>-40 134</b>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-600 796	-591 514
	<b>-600 796</b>	<b>-591 514</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 981 663	70 981 663
Årets investering byggnader	92 817	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 335 235	2 335 235
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>73 409 715</b>	<b>73 316 898</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-2 898 418	-2 306 904
Årets avskrivningar byggnader	-600 796	-591 514
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 499 214</b>	<b>-2 898 418</b>

**Utgående redovisat värde**

69 910 501 70 418 480

Redovisade värden byggnader	67 575 266	68 083 245
Redovisade värden mark	2 335 235	2 335 235

**Fastighetsbeteckning:** Kalmar Sunnanäng 97

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	2017	36 000 000	4 631 000	40 631 000	40 631 000
		<b>36 000 000</b>	<b>4 631 000</b>	<b>40 631 000</b>	<b>40 631 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	32 000 000	32 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 000 000</b>	<b>32 000 000</b>

**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	760 657	1 192 116
Skattekonto	16 663	0
Övriga fordringar	45 770	0
	<b>823 090</b>	<b>1 192 116</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter	3 133	0
Förutbetalad försäkring	19 373	18 360
Förutbetalad kabel-TV och bredband	8 904	0
	<b>31 410</b>	<b>18 360</b>

**Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 3 mån	3,00%	2024-02-01	200 000	0
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-05-01	400 000	0
			<b>600 000</b>	<b>0</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 12 KASSA OCH BANK**

Handesbanken	92	92
	<u>92</u>	<u>92</u>

**Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,90%	2026-01-30	14 500 000	100 000
Stadshypotek AB	2,55%	2025-04-30	1 777 500	30 000
Stadshypotek AB	4,11%	2026-04-30	14 505 000	120 000
			<b>30 782 500</b>	<b>250 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **30 532 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 250 000

Lån som ska konverteras inom ett år 0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 250 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,51%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 000 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 29 532 500

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	29 185	52 302
Upplupna räntekostnader	126 988	73 853
Upplupen revision	15 850	14 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	207 014	172 393
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	225	0
	<u>379 262</u>	<u>313 448</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Andreas Johansson

.....  
Ingemar Hedlund

.....  
Jennifer Engman

.....  
Jenny Wedin

.....  
Karolina Natali Bergman

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....  
Valon Gashi

BoRevision i Sverige AB

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sunnanäng i Lindsdal, org.nr. 769630-1881

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sunnanäng i Lindsdal för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a december 2023 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. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sunnanäng i Lindsdal för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed 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.

### Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2023 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

### 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 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 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 räkenskaper. 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

Valon Gashi  
BoRevision i Sverige AB



## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Sunnanäng i Lindsdal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**INGEMAR HEDLUND**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:50:56



**KAROLINA NATALI BERGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 08:03:28



**JENNY WEDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 09:53:41



**ANDREAS JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 08:14:00



**JENNIFER ENGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 21:09:26



**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:43:55



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Sunnanäng i Lindsdal signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**VALON GASHI**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:43:45



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.