

# Brf Lolland

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**





Årsredovisning för  
**Brf Lolland**  
746000-2194  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lolland, 746000-2194, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1948-06-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2021-09-01 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

Elma Huskic	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämman 2024
Enar Omeragic	Ledamot	2024
Karin Larsson	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Eva Buch	Suppleant	2024
Andreas Andersson	Suppleant	2024

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2024
------------------	----------------------	------

#### Firmateckning

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



**Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Malmö Lolland 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1949. Fastigheten är belägen på Bobergsängen 6 A-B och John Ericssons väg 59.

Samtliga lägenheter är upplupna med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	4 rok
6 st	12 st	6 st

Total tomtarea:	1 569 kvm
Total bostadsarea:	1 419 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-19.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

**Förvaltning och väsentliga avtal**

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

Väsentliga avtal

Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
E.ON	Serviceavtal värme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Bredablick Förvaltning	Vinterrenhållning
Anticimex	Skadedjursbekämpning

**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 91 080 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-07-04 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 317 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 223 kr per kvm.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 april 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

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

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 31 medlemmar.  
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 30 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 2024 då avgifterna höjdes med 8 %.  
I årsavgiften ingår vatten och värme.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020
Rörelsens intäkter	1 481	1 236	1 137	1 040
Resultat efter finansiella poster	225	-143	-1 572	209
Förändring av underhållsfond	317	46	-717	299
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-14	-111	-777	-12
Sparande kr / kvm	214	141	128	202
Soliditet (%)	2	1	2	30
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	1 032	869	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	99	100	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	980	817	743	675
Driftskostnad, kr / kvm	444	414	451	378
Energikostnad, kr / kvm	222	197	190	172
Ränta, kr / kvm	231	177	119	53
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	223	219	215	211
Lån, kr / kvm	13 393	13 446	13 478	3 090
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	13 393	13 446	-	-
Räntekänslighet (%)	15	17	-	-
Snittränta (%)	1,73	1,32	0,88	1,70

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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 fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area 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	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>32 900</b>	<b>46 219</b>	<b>288 294</b>	<b>-142 838</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-142 838	142 838
Avsättning till underhållsfond		317 000	-317 000	
Årets resultat				225 109
<b>Vid årets slut</b>	<b>32 900</b>	<b>363 219</b>	<b>-171 544</b>	<b>225 109</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	145 456
Årets resultat före fondförändring	225 109
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-317 000
Summa över/underskott	53 565

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>53 565</b>
-----------------------------------	---------------

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 391 172	1 159 332
Övriga rörelseintäkter	3	90 319	76 342
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 481 491</b>	<b>1 235 674</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-720 707	-880 917
Övriga externa kostnader	7	-97 301	-129 113
Personalkostnader	8	-43 368	-39 426
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-78 305	-78 305
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-939 681</b>	<b>-1 127 761</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>541 810</b>	<b>107 913</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 668	573
Räntekostnader och liknande resultatposter		-328 369	-251 324
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-316 701</b>	<b>-250 751</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>225 109</b>	<b>-142 838</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>225 109</b>	<b>-142 838</b>



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

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

Byggnader och mark	10,17	18 622 331	18 696 892
Inventarier, maskiner och installationer	11	44 928	48 672
Summa materiella anläggningstillgångar		18 667 259	18 745 564

**Summa anläggningstillgångar**

		18 667 259	18 745 564
--	--	------------	------------

**Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Övriga fordringar		19 898	23 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	30 386	26 746
Summa kortfristiga fordringar		50 284	50 569

***Kassa och bank***

	13	1 062 163	868 247
--	----	-----------	---------

**Summa omsättningstillgångar**

		1 112 447	918 816
--	--	-----------	---------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		19 779 706	19 664 380
--	--	------------	------------

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 900	32 900
Underhållsfond		363 219	46 219
Summa bundet eget kapital		396 119	79 119
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-171 544	288 294
Årets resultat		225 109	-142 838
Summa fritt eget kapital		53 565	145 456
<b>Summa eget kapital</b>		<b>449 684</b>	<b>224 575</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	13 280 000	15 870 000
Summa långfristiga skulder		13 280 000	15 870 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 725 000	3 210 000
Leverantörsskulder		81 106	96 028
Skatteskulder		4 900	3 456
Övriga skulder		2 734	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	236 282	260 321
Summa kortfristiga skulder		6 050 022	3 569 805
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 779 706</b>	<b>19 664 380</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	541 810	107 913
Avskrivningar	78 305	78 305
	<b>620 115</b>	<b>186 218</b>
Erhållen ränta	11 668	573
Erlagd ränta	-328 369	-251 324
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>303 414</b>	<b>-64 533</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	285	-3 226
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-34 784	-651 955
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>268 915</b>	<b>-719 714</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	3 150 000
Amortering av låneskulder	-75 000	-3 195 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-75 000</b>	<b>-45 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>193 915</b>	<b>-764 714</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>868 248</b>	<b>1 632 961</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 062 163</b>	<b>868 247</b>

(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 BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **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.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	20 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 391 172	1 159 332
<b>Summa</b>	<b>1 391 172</b>	<b>1 159 332</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Kommunikation	72 975	73 440
Överlåtelseavgifter	4 937	2 398
Övriga intäkter	12 407	504
<b>Summa</b>	<b>90 319</b>	<b>76 342</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 10 855 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	11 048	5 951
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 369	4 269
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	17 157	2 068
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 528	-
VA & sanitet, installationer	13 686	-
Värme, installationer	-	3 549
Tele/TV/porttelefon, installationer	4 711	-
Övriga installationer	2 353	-
Huskropp	2 669	-
Markytor	2 794	-
Vattenskador	27 765	12 185
Övrigt	-	-
<b>Summa</b>	<b>91 080</b>	<b>28 022</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	43 690
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	24 091
VA & sanitet, installationer	-	197 000
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>264 781</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Fastighetsskatt/-avgift	38 136	36 456
Teknisk förvaltning	108 140	106 519
Besiktningkostnader	-	10 436
Bevakningskostnader	-	1 869
Snöröjning	41 219	27 850
Serviceavtal	4 200	4 051
Förbrukningsmaterial	2 881	389
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 023	-
El	50 905	53 283
Uppvärmning	184 345	161 669
Vatten och avlopp	79 902	65 172
Avfallshantering	24 228	31 370
Försäkringar	14 723	12 771
Kabel-TV	33 212	30 240
Bredband	44 640	44 640
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 073	1 399
<b>Summa</b>	<b>629 627</b>	<b>588 114</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Tele och post	1 687	1 625
Förvaltningskostnader	68 029	63 164
Revision	21 125	17 525
Bankkostnader	350	1 624
Stämpelskatt	-	44 375
Övriga externa tjänster	6 110	-
Övriga externa kostnader	-	800
<b>Summa</b>	<b>97 301</b>	<b>129 113</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Styrelsearvoden	33 000	30 000
<b>Summa</b>	<b>33 000</b>	<b>30 000</b>
Sociala avgifter	10 368	9 426
<b>Summa</b>	<b>43 368</b>	<b>39 426</b>



**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	74 561	74 561
Inventarier, maskiner och installationer	3 744	3 744
<b>Summa</b>	<b>78 305</b>	<b>78 305</b>

**Not 10 Byggnader**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	7 456 092	7 456 092
-Mark	12 881 575	12 881 575
	20 337 667	20 337 667
 <i>Årets anskaffningar</i>		
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>20 337 667</b>	<b>20 337 667</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 640 775	-1 566 214
	-1 640 775	-1 566 214
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-74 561	-74 561
	-74 561	-74 561
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-1 715 336</b>	<b>-1 640 775</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>18 622 331</b>	<b>18 696 892</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	5 740 756	5 815 317
Mark	12 881 575	12 881 575
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	29 800 000	29 800 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>29 800 000</b>	<b>29 800 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>15 800 000</i>	<i>15 800 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	355 633	355 633
	355 633	355 633
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>355 633</b>	<b>355 633</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-306 961	-303 217
	-306 961	-303 217
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 744	-3 744
	-3 744	-3 744
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-310 705</b>	<b>-306 961</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>44 928</b>	<b>48 672</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	30 386	26 746
<b>Summa</b>	<b>30 386</b>	<b>26 746</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	1 187	1 985
Transaktionskonto Handelsbanken	1 060 976	866 262
<b>Summa</b>	<b>1 062 163</b>	<b>868 247</b>



**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 725 000	3 210 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 780 000	7 370 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	8 500 000	8 500 000
<b>Summa</b>	<b>19 005 000</b>	<b>19 080 000</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	19 005 000	19 080 000
<b>Summa</b>	<b>19 005 000</b>	<b>19 080 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,04	2025-08-28	1 780 000	-	75 000	1 705 000
SEB	0,59	2024-08-28	2 500 000	-	-	2 500 000
SBAB	1,62	2031-03-13	6 300 000	-	-	6 300 000
SBAB	1,10	2026-03-13	3 150 000	-	-	3 150 000
SBAB*	4,73	2024-03-01	3 150 000	-	-	3 150 000
SBAB	1,62	2031-10-16	2 200 000	-	-	2 200 000
<b>Summa</b>			<b>19 080 000</b>	<b>-</b>	<b>75 000</b>	<b>19 005 000</b>

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

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	39 426
Upplupna räntekostnader	29 749	33 893
Förutbetalda intäkter	130 189	117 469
Upplupna revisionsarvoden	19 700	17 325
Upplupna driftskostnader	56 644	52 208
<b>Summa</b>	<b>236 282</b>	<b>260 321</b>

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

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	19 851 000	19 851 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>19 851 000</b>	<b>19 851 000</b>

## Underskrifter

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

Elma Huskic  
Styrelseordförande

Enar Omeragic

Karin Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Karin Svensson  
Auktoriserad revisor



**Ekonomisk - Bokslut**

Antal sidor: 17  
Verifikationsdatum: Apr 02 2024 12:18PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
6604229E36BBE  
APR 02 2024 12:18PM



Mar 27 2024 02:47PM	William Mårtensson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 27 2024 02:56PM	Elma Huskic granskade dokumentet:
Mar 27 2024 02:57PM	 ELMA HUSKIC signerade dokumentet
Mar 27 2024 07:53PM	Enar Omeragic granskade dokumentet:
Mar 27 2024 07:56PM	 ENAR OMERAGIC signerade dokumentet
Apr 02 2024 11:33AM	Karin Larsson granskade dokumentet:
Apr 02 2024 11:34AM	 Karin Maria Helén Molina-Larsson signerade dokumentet
Mar 27 2024 04:40PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 02 2024 12:18PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 02 2024 12:18PM	Dokumentet har signerats





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lolland, org.nr 746000-2194

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lolland 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 revisionsred 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 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 av Brf Lolland för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionsssed 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 trygghetssätt.

### 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
- 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Ernst & Young AB

Karin Svensson  
Auktoriserad revisor


**Revisionsberättelse Lolland 2023**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 02 2024 12:18PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
6602EBD594534  
APR 02 2024 12:18PM

**Registrerade händelser**

Mar 26 2024 04:38PM	William Mårtensson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 27 2024 04:41PM	Karin Svensson granskade dokumentet:
Apr 02 2024 12:18PM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet
Apr 02 2024 12:18PM	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.

**Arsavgift**

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.

**Arsredovisning**

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



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

