

Brf Kvarnen i Svedala

Årsredovisning 2023

BREDABLICK



phm partner



Årsredovisning för

Brf Kvarnen i Svedala

769637-3617

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kvarnen i Svedala, 769637-3617, med säte i Svedala, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter (ev brf lokaler) under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-26 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har del i gemensamhetsanläggningarna Svedala GA:47 och Svedala GA:48. Gemensamhetsanläggningen GA:47 ändamål är att förvalta lekplats och gångvägar. Gemensamhetsanläggningen GA:48 ändamål är att förvalta miljöstation.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Pierre Greiff	Ordförande
Emilie Öström	Ledamot
Staffan Videll	Ledamot
Wisal Drottenius	Ledamot

Vald t.o.m. föreningsstämman

2024
2025
2025
2024

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Extern revisor
------------------	----------------

Valberedning

Ulla Brönnheim
Alicia Orellano Jönsson

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svedala 306:2769 i Svedala med därpå uppförda byggnader med 14 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2021. Fastighetens adresser är Kultivatorgatan 2-28 (jämna nummer).

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

5 rok

14 st

Total tomtarea: 5 406 kvm

Total bostadsarea: 1 470 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Axcell Fastighetspartner

Telia

Telia

E.ON (T.o.m. 2023-08-31)

Fortum (Från 2023-09-01)

Zero energi

Åkerbrukets samfällighetsförening

Fastighetsskötsel

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Elavtal avseende volym

Serviceavtal värme

Miljöhus och lekplatser

Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret inte utfört några reparationer och underhåll.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024-01-05 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 369 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 251 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2023. Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Verksamhetsåret 2023 är till ända och vi har hunnit med en hel del under året.

Den kanske största och viktigaste frågan som styrelsen och föreningen har hanterat är installationen av solceller på föreningens fastigheter. Av vad vi kan se har detta gått bra och samtliga medlemmar i föreningen har nu egen elproduktion vilket vi hoppas ska tjäna föreningen och dess medlemmar bra.

Föreningen har även haft en del aktiviteter. Den 28 maj 2023 hölls brf. Kvarnen i Svedalas årsstämma på Erlandsdalsgården i Svedala. Innan stämman bjöds det på tilltugg och alkoholfritt bubbel och efter stämman bjöds det på räkmackor och frallor. Det var trevlig stämning och medlemmarna fick möjlighet att samtala och mingla med varandra.

Den 10 december 2023 höll vi en extra stämma för brf. Kvarnen i Svedala på Törringelund. Detta med anledning av att besluta om brf:ens överskott i kassan skulle gå till investering i solceller eller amortering av lån, samt att rösta igenom de nya stadgarna som uppdaterats.

Styrelsen hade tillkallat en representant från ett bolag som säljer solceller för att medlemmarna skulle få möjlighet att ställa alla sina frågor till denne och få de så korrekt besvarade som möjligt.

Stämman beslutade denna dag att föreningen skulle investera i solceller samt att anta förslag till nya stadgar.

Efter stämman bjöd föreningen in till julbord i Törringelunds restaurang och medlemmarna fick möjlighet att träffas och sitta och äta och prata tillsammans.

Sammanfattningsvis har det varit ett händelserikt år. Kommande år kommer att innehålla mer arbete med föreningens framtid, hur ekonomin ska se ut och vad föreningen ska satsa på.

Med förhoppning om ett kommande bra verksamhetsår 2024 önskar vi alla medlemmar en kommande bra sommar och ett fortsatt bra år.

Styrelsen Brf Kvarnen i Svedala



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2023 har 1 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 2 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 27 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 27 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 14 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband kabel-tv samt avfallshantering. Föreningen har avläsning av kallvatten vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2023	2022	2021*
Rörelsens intäkter	1 035	1 014	649
Resultat efter finansiella poster	-67	-32	136
Förändring av underhållsfond	369	59	39
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	216	52	326
Sparande, kr / kvm	188	212	248
Soliditet (%)	64	64	64
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	700	688	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	99	100	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	597	597	597
Driftskostnad, kr / kvm	153	156	103
Energikostnad, kr / kvm	51	63	42
Ränta, kr / kvm	212	203	81
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	251	40	27
Lån, kr / kvm	12 153	12 292	12 431
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	12 153	12 292	12 431
Räntekänslighet (%)	17	18	21
Snittränta (%)	1,75	1,65	0,66

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 balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el samt VA.

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

* Verksamheten startade 2021

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2024. Ytterligare höjningar kan bli aktuella.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat Resultat	Årets resultat
Vid årets början	32 120 000	98 100	38 293	-31 577
Disposition enligt föreningsstämma			-31 577	31 577
Avsättning till underhållsfond		369 000	-369 000	
Årets resultat				-67 032
Vid årets slut	32 120 000	467 100	-362 284	-67 032

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 716
Årets resultat före fondförändring	-67 032
Årets avsättning till underhållsfond enligt enligt underhållsplan	-369 000
Summa underskott	-429 316

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-429 316
----------------------------	----------

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>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	878 304	878 304
Övriga rörelseintäkter	3	156 794	135 731
Summa rörelseintäkter		1 035 098	1 014 035
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-225 414	-228 916
Övriga kostnader	5	-162 223	-85 166
Personalkostnader	6	-66 561	-89 960
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-343 292	-343 291
Summa rörelsekostnader		-797 490	-747 333
Rörelseresultat		237 608	266 702
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 419	179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-312 059	-298 458
Summa finansiella poster		-304 640	-298 279
Resultat efter finansiella poster		-67 032	-31 577
Årets resultat		-67 032	-31 577

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8,14	49 579 750	49 923 042
Summa materiella anläggningstillgångar		49 579 750	49 923 042
Summa anläggningstillgångar		49 579 750	49 923 042
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 558	157 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	48 908	21 444
Summa kortfristiga fordringar		51 466	178 878
Kassa och bank	10	660 386	565 197
Summa omsättningstillgångar		711 852	744 075
SUMMA TILLGÅNGAR		50 291 602	50 667 117



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		32 120 000	32 120 000
Underhållsfond		467 100	98 100
Summa bundet eget kapital		32 587 100	32 218 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-362 284	38 293
Årets resultat		-67 032	-31 577
Summa fritt eget kapital		-429 316	6 716
Summa eget kapital		32 157 784	32 224 816
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	11,12	11 536 000	17 865 000
Summa långfristiga skulder		11 536 000	17 865 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	11,12	6 329 000	204 000
Leverantörsskulder		32 197	4 867
Skatteskulder		-	157 402
Övriga skulder		4 877	13 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	231 744	197 845
Summa kortfristiga skulder		6 597 818	577 301
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 291 602	50 667 117

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	237 608	266 702
Avskrivningar	343 292	343 291
	580 900	609 993
Erhållen ränta	7 419	179
Erlagd ränta	-312 059	-298 458
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	276 260	311 714
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	127 412	-250 993
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-104 483	351 999
Kassaflöde från den löpande verksamheten	299 189	412 720
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-204 000	-204 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-204 000	-204 000
Årets kassaflöde	95 189	208 720
Likvida medel vid årets början	565 197	356 477
Likvida medel vid årets slut	660 386	565 197

(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 120 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	878 304	878 304
Summa	878 304	878 304

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	34 104	34 104
Vatten och energi	33 600	33 600
Vatten	82 591	66 064
Överlåtelseavgifter	1 313	-
Övriga intäkter	5 186	1 963
Summa	156 794	135 731

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 2 080 kr i form av elstöd.

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Teknisk förvaltning	13 088	9 375
Besiktningsskostnader	11 954	-
Serviceavtal	20 640	20 601
Förbrukningsmaterial	649	-
El	16 429	13 865
Vatten och avlopp	58 232	79 290
Avfallshantering	49 000	34 020
Försäkringar	17 657	29 688
Samfälligheter	3 500	13 580
Kabel-TV	9 450	7 900
Bredband	24 815	20 597
Summa	225 414	228 916

Not 5 Övriga kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 924	-
Tele och post	945	683
Förvaltningskostnader	82 782	51 297
Revision	18 400	17 500
Jurist- och advokatkostnader	7 375	-
Bankkostnader	485	3 170
IT-tjänster	2 500	120
Övriga externa tjänster	47 812	-
Övriga externa kostnader	-	12 396
Summa	162 223	85 166

Not 6 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31*
Styrelsearvoden	52 500	69 300
Summa	52 500	69 300
Sociala avgifter	14 061	20 660
Summa	66 561	89 960

*Arvodet 2022 avser både utbetalt arvode för 2021 samt upplupet arvode för perioden 2022.

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	343 292	343 291
Summa	343 292	343 291

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	41 195 000	41 195 000
-Mark	9 300 000	9 300 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	50 495 000	50 495 000
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-571 958	-228 667
	-571 958	-228 667
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-343 292	-343 291
	-343 292	-343 291
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-915 250	-571 958
 Redovisat värde	49 579 750	49 923 042
 <i>Varav</i>		
Byggnader	40 279 750	40 623 042
Mark	9 300 000	9 300 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	25 522 000	25 522 000
Totalt taxeringsvärde	25 522 000	25 522 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>18 298 000</i>	<i>18 298 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	17 329	-
Förutbetalda kostnader	31 579	21 444
Summa	48 908	21 444

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	660 386	565 197
Summa	660 386	565 197

Not 11 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 329 000	204 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 536 000	17 865 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	17 865 000	18 069 000

Not 12 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	17 865 000	18 273 000
Summa	17 865 000	18 273 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,34 %	2026-04-24	5 819 000	-	204 000	5 615 000
Swedbank	1,10 %	2024-04-25	6 125 000	-	-	6 125 000
Swedbank	2,73 %	2025-04-25	6 125 000	-	-	6 125 000
Summa			18 069 000	-	204 000	17 865 000

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

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 995	63 476
Upplupna räntekostnader	42 335	42 709
Förutbetalda intäkter	82 050	71 055
Upplupna revisionsarvoden	18 400	17 500
Upplupna driftskostnader	19 964	3 105
Summa	231 744	197 845

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	18 375 000	18 375 000
Summa ställda säkerheter	18 375 000	18 375 000

Underskrifter

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

Pierre Greiff
Styrelseordförande

Emilie Öström

Staffan Videll

Wisal Drottenius

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

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Antal sidor: 16
Verifikationsdatum: Maj 08 2024 09:39PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:

663B2A3496151

MAJ 08 2024 09:39PM

Deltagare



Maj 08 2024 09:37AM	Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 08 2024 11:18AM	Pierre Greiff granskade dokumentet:
Maj 08 2024 11:19AM	 PIERRE GREIFF signerade dokumentet
Maj 08 2024 07:47PM	Emilie Öström granskade dokumentet:
Maj 08 2024 07:51PM	 EMILIE ÖSTRÖM signerade dokumentet
Maj 08 2024 02:52PM	Staffan Videll granskade dokumentet:
Maj 08 2024 02:56PM	 PER RAGNAR STAFFAN VIDELL signerade dokumentet
Maj 08 2024 12:19PM	Wisal Drottenius granskade dokumentet:
Maj 08 2024 09:14PM	 WISAL DROTTENIUS signerade dokumentet
Maj 08 2024 09:36PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 08 2024 09:39PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 08 2024 09:39PM	Dokumentet har signerats





Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Svedala, org.nr 769637-3617

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Svedala 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 revisionssed 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 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 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.



Building a better
working world

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 Bostadsrättsföreningen Kvarnen i Svedala för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten eller behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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
- 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse - Brf Kvarnen i Svedala

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 08 2024 09:39PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION
DOKUMENTNUMMER:
663B2C31E4B7A
MAJ 08 2024 09:39PM

Deltagare

Registrerade händelser

Maj 08 2024 09:40AM	Rasmus Bertilsson skickade dokumentet till deltagarna
Maj 08 2024 09:36PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 08 2024 09:39PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 08 2024 09:39PM	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 intäkter och upplupna kostnader

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

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

Kortfristiga skulder

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

Medlemsinsatser

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

Resultaträkning

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

Revisor

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

Stadgar

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

Ställda säkerheter

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

Underhållsfond

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

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK



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

