

Brf Fjädern

Årsredovisning 2022

The bottom half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Fjädern
769612-8920
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fjädern, 769612-8920, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-03-09 och nuvarande stadgar registrerades 2020-05-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Leonardo Nilsson	Ordförande	<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u> 2023
Lisa Olsson	Ledamot	2023
Sara Sivnert	Ledamot	2023
Marcus Davidsson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleant

William Andersson	Suppleant	2023
-------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Afrodita Cristea, BoRevision AB	Extern revisor
---------------------------------	----------------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Hising 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 32 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adresser är Gustaf Rydbergsgatan 14 A-B samt Nils Forsbergsgatan 12.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
14	15	3

Total tomtarea:	781 kvm
Total bostadsarea:	1 676 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 620 kvm
- varav hyresrättsarea:	56 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-03-12.

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 och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Telenor Sverige	Kabel-TV
Telenor Sverige	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Anticimex	Skadedjursbekämpning
E.ON	Serviceavtal värme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 34 174 kr och inget planerat underhåll. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-03-18 av Sustend (fd Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 487 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 291 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 16 juni 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 0 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 40 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 44 medlemmar.

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 15 %.

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

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 571	1 559	1 521	1 523
Resultat efter finansiella poster	339	343	196	-87
Förändring av underhållsfond	487	478	467	-18
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	92	105	-31	171
Sparande kr / kvm	346	348	261	371
Soliditet (%)	61	60	59	59
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	859	851	826	826
Bostadshyra kr / kvm	1 294	1 294	1 294	1 294
Driftskostnad, kr / kvm	393	409	409	387
Energikostnad, kr / kvm	212	221	220	219
Ränta, kr / kvm	112	85	93	130
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	291	285	279	165
Lån, kr / kvm	8 741	8 949	9 157	9 336
Räntekänslighet (%)	11	11	11	11
Snittränta (%)	1,28	0,95	1,01	1,39

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 bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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>
Vid årets början	25 580 239	1 230 394	-3 960 231	342 765
Disposition enligt föreningsstämma			342 765	-342 765
Avsättning till underhållsfond		487 000	-487 000	
Årets resultat				338 993
Vid årets slut	25 580 239	1 717 394	-4 104 466	338 993

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 617 466
Årets resultat före fondförändring	338 993
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-487 000
Summa över/underskott	-3 765 473

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 765 473
----------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 463 904	1 450 521
Övriga rörelseintäkter	3	107 111	108 818
Summa rörelseintäkter		1 571 015	1 559 339
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-693 636	-699 354
Övriga externa kostnader	7	-111 179	-101 873
Personalkostnader	8	-	-32 132
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-240 391	-240 390
Summa rörelsekostnader		-1 045 206	-1 073 749
Rörelseresultat		525 809	485 590
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		561	208
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 377	-143 033
Summa finansiella poster		-186 816	-142 825
Resultat efter finansiella poster		338 993	342 765
Årets resultat		338 993	342 765

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	37 573 881	37 814 272
Summa materiella anläggningstillgångar		37 573 881	37 814 272
Summa anläggningstillgångar		37 573 881	37 814 272
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 072	4 702
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	47 761	43 842
Summa kortfristiga fordringar		52 833	48 544
Kassa och bank	12	897 239	636 924
Summa omsättningstillgångar		950 072	685 468
SUMMA TILLGÅNGAR		38 523 953	38 499 740

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 580 239	25 580 239
Underhållsfond		1 717 394	1 230 394
Summa bundet eget kapital		27 297 633	26 810 633
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 104 466	-3 960 231
Årets resultat		338 993	342 765
Summa fritt eget kapital		-3 765 473	-3 617 466
Summa eget kapital		23 532 160	23 193 167
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	2 021 781	4 211 562
Summa långfristiga skulder		2 021 781	4 211 562
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	12 628 025	10 787 084
Leverantörsskulder		87 990	80 212
Skatteskulder		4 597	3 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	249 400	224 158
Summa kortfristiga skulder		12 970 012	11 095 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 523 953	38 499 740

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	525 809	485 590
Avskrivningar	240 391	240 390
	766 200	725 980
Erhållen ränta	561	208
Erlagd ränta	-187 377	-143 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	579 384	583 155
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-4 290	-3 060
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	34 060	15 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten	609 154	596 070
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	8 356 673	-
Amortering av låneskulder	-8 705 513	-348 840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-348 840	-348 840
Årets kassaflöde	260 314	247 230
Likvida medel vid årets början	636 925	389 694
Likvida medel vid årets slut	897 239	636 924

(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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 391 460	1 378 077
Hyror bostäder	72 444	72 444
Summa	1 463 904	1 450 521

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	93 696	93 696
Överlåtelseavgifter	9 574	7 119
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	3 573
Övriga intäkter	3 841	4 430
Summa	107 111	108 818

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	28 127	3 934
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 151	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	956
VA & sanitet, installationer	-	1 550
Värme, installationer	-	3 321
El, installationer	1 896	3 685
Summa	34 174	13 446

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Summa	-	-

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	48 608	46 688
Teknisk förvaltning	71 005	68 421
Besiktningkostnader	-	15 800
Serviceavtal	4 050	3 975
Förbrukningsmaterial	90	8 295
El	49 936	32 739
Uppvärmning	217 781	224 451
Vatten och avlopp	87 226	113 642
Avfallshantering	56 561	55 563
Försäkringar	18 851	17 389
Systematiskt brandskyddsarbete	5 394	-
Kabel-TV	36 600	35 584
Bredband	63 360	63 361
Summa	659 462	685 908

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tele och post	2 080	1 840
Förvaltningskostnader	80 571	86 806
Revision	13 750	12 375
Bankkostnader	1 278	852
Övriga externa tjänster	12 500	-
Övriga externa kostnader	1 000	-
Summa	111 179	101 873

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättning till styrelsen har ej utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	-	24 450
Summa	-	24 450
Sociala avgifter	-	7 682
Summa	-	32 132

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	240 391	240 390
Summa	240 391	240 390

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	29 931 562	29 931 562
-Mark	10 890 490	10 890 490
Utgående anskaffningsvärden	40 822 052	40 822 052
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-3 007 780	-2 767 390
	-3 007 780	-2 767 390
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-240 391	-240 390
	-240 391	-240 390
Utgående avskrivningar	-3 248 171	-3 007 780
Redovisat värde	37 573 881	37 814 272
<i>Varav</i>		
Byggnader	26 683 391	26 923 782
Mark	10 890 490	10 890 490
Taxeringsvärden		
Bostäder	38 200 000	36 200 000
Totalt taxeringsvärde	38 200 000	36 200 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>21 600 000</i>	<i>19 600 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	47 761	43 842
Summa	47 761	43 842

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	874 112	613 798
Transaktionskonto Sparbanken Skåne	23 126	23 126
Summa	897 239	636 924

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 628 025	10 787 084
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 021 781	4 211 562
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	14 649 806	14 998 646

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	14 649 806	14 998 646
Summa	14 649 806	14 998 646

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,75 %	Löst	4 696 303	-	4 696 303	-
SEB	3,91 %	2023-12-28	-	4 623 673	24 210	4 599 463
SEB	1,05 %	2022-03-28	2 189 781	-	84 000	2 105 781
SEB	1,14 %	2023-03-28	2 189 781	-	84 000	2 105 781
SEB	1,24 %	2024-03-28	2 189 781	-	84 000	2 105 781
SEB	0,79 %	Löst	3 733 000	-	3 733 000	-
SEB	3,16 %	2023-08-28	-	3 733 000	-	3 733 000
Summa			14 998 646	8 356 673	8 705 513	14 649 806

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

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	31 278	31 278
Upplupna räntekostnader	23 891	2 048
Förutbetalda intäkter	138 389	133 168
Upplupna revisionsarvoden	13 500	12 500
Upplupna driftskostnader	42 342	45 164
Summa	249 400	224 158

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	16 555 000	16 555 000
Summa ställda säkerheter	16 555 000	16 555 000

Underskrifter

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

Leonardo Nilsson
Styrelseordförande

Lisa Olsson

Sara Sivnert

Marcus Davidsson

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

Afrodita Cristea
Extern revisor

Dokument

Brf Fjäders, årsredovisning 2022

Antal sidor: 16
Verifikationsdatum: Mar 16 2023 05:18PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 64103E04BC508
MAR 16 2023 05:18PM

Deltagare

Empty box for listing participants.

Registrerade händelser

Mar 14 2023 10:34AM	Jesper Carlsson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 14 2023 07:41PM	Leonardo Nilsson granskade dokumentet:
Mar 14 2023 08:08PM	 LEONARDO YGNACIO NILSSON signerade dokumentet
Mar 14 2023 12:13PM	Lisa Olsson granskade dokumentet:
Mar 14 2023 12:14PM	 LISA OLSSON signerade dokumentet
Mar 14 2023 09:37PM	Sara Sivnert granskade dokumentet:
Mar 14 2023 09:46PM	 SARA SIVNERT signerade dokumentet
Mar 16 2023 02:49PM	Marcus Davidsson granskade dokumentet:
Mar 16 2023 02:49PM	 MARCUS DAVIDSSON signerade dokumentet
Mar 16 2023 03:19PM	Afrodita Cristea granskade dokumentet:
Mar 16 2023 05:18PM	 AFRODITA DORINA CRISTEA signerade dokumentet
Mar 16 2023 05:18PM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fjädersn, org.nr. 769612-8920

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fjädersn för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Fjädem för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Brf Fjädern, revisionsberättelse 2022

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Mar 16 2023 05:17PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)




VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6410400A75B37
MAR 16 2023 05:17PM

Deltagare

[Empty box for participants]

Registrerade händelser

Mar 14 2023 10:42AM	Jesper Carlsson skickade dokumentet till deltagarna
Mar 16 2023 05:16PM	Afrodita Cristea granskade dokumentet:
Mar 16 2023 05:17PM	 AFRODITA DORINA CRISTEA signerade dokumentet
Mar 16 2023 05:17PM	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 ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

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

Årets resultat

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

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

